

Die geschichtliche, dogmatische und volkswirtschaftliche Bedeutung der Reallast und der Rentenschuld.

(Ein Beitrag zur Frage der Entschuldung des Grundbesitzes.)

Inaugural - Dissertation

zur Erlangung der Doktormwürde

der Juristischen Fakultät der Universität zu Breslau

vorgelegt von



Hans Smolny

Gerichtsassessor.



Borna - Leipzig

Buchdruckerei Robert Noske

1909.

Gedruckt mit Genehmigung der Juristischen Fakultät der
Universität Breslau.

Referent: Professor Dr. Meyer.
Korreferent: Professor Dr. Schott.

Meinen Eltern!

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
§ 1. Einleitung	11
I. Geschichtlicher Teil.	
A. Die Entwicklungsgeschichte der Reallast.	
§ 2. 1. Kannten die Römer eine Reallast?	13
§ 3. 2. Die Reallasten des deutschen Rechts	17
a) Die germanische Zeit.	
b) Bis zur Rezeption des römischen Rechts.	
§ 4. aa) Öffentlichrechtliche Reallasten	19
§ 5. bb) Privatrechtliche Reallasten	22
§ 6. c) Einfluß der Aufnahme des römischen Rechts	28
§ 7. d) Stellung der neueren Gesetzgebung zur Reallast, namentlich in Preußen	29
B. Die Entwicklungsgeschichte der Rentenschuld.	
§ 8. 1. Annäherung des Rentenkaufs an das Pfandrecht im allgemeinen	33
§ 9. 2. Annäherung des Rentenkaufs an das Pfandrecht in den einzelnen Territorien	36
§ 10. C. Die Theorien der Reallast	38
II. Dogmatischer Teil.	
§ 11. 1. Bedeutung der Reallast und Rentenschuld im allgemeinen und ihre Stellung im Bürgerlichen Gesetzbuch	47
§ 12. 2. Begriff und Wesen der Reallast und Rentenschuld	49
§ 13. 3. Arten der Reallast und Rentenschuld	57
§ 14. 4. Gegenstand und Inhalt der Belastung	60
§ 15. 5. Entstehung der Reallast und Rentenschuld	62
§ 16. 6. Übertragung und Belastung	63
§ 17. 7. Untergang der Reallast und Rentenschuld	66
§ 18. 8. Rechtswirkungen	69
III. Volkswirtschaftlicher Teil.	
A. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Reallast.	
§ 19. 1. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Naturalreallast	72
§ 20. 2. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Geldreallast	79
B. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Rentenschuld.	
§ 21. 1. Das Rentenprinzip nach Rodbertus-Jagezow	87
§ 22. 2. Die Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs in ihrer volks- wirtschaftlichen Bedeutung, auch in Beziehung zur Frage der Entschuldung des Grundbesitzes	96
§ 23. C. Einige Vorschläge zur Entschuldung des Grundbesitzes	100

Literaturverzeichnis.

- Albrecht, Die Gewere. 1828 (Königsberg).
 v. Amira, Nordgermanisches Obligationenrecht. 1895.
 Arnold, Zur Geschichte des Eigentums. 1861.
 Baner, Franz, Die Reallast und die Rentenschuld. Diss. Breslau 1904.
 Beseler, System des gemeinen deutschen Privatrechts. 1885.
 Biermann, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. 1903.
 Bluntzschli-Dahn, Deutsches Privatrecht. 3. Aufl. 1864.
 Brentano, Agrarpolitik. Teil 1. 1897.
 Brettner, Die Rentenschuld. Im Archiv für bürgerliches Recht Bd. 13 S. 308 ff.
 Brunner, Deutsche Rechtsgeschichte. Bd. 2 1892, Bd. 1 in 2. Aufl.
 Buchenberger, Agrarwesen und Agrarpolitik. In A. Wagners Lehr- und Hand-
 buch der politischen Ökonomie Teil 2. Leipzig 1893.
 Chüden, Die Rentengutsbildung in Preußen. 1896.
 Conrad, Das Rentenprinzip nach Rodbertus. In Hildebrands Jahrbuch Bd. 14
 S. 149 ff.
 Conrad-Legis, Handwörterbuch der Staatswissenschaften. 2. Aufl. Bd. 6 s. v.:
 Rentenprinzip.
 Cosack, Lehrbuch des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bd. 2. 1899.
 Dade, Referat über die Entschuldung des Grundbesitzes. Berlin 1905.
 Dade, Zur Frage der Bodenentschuldung. In den Verhandlungen des 27. Deutschen
 Juristentages 1904 Bd. 3 S. 1 ff.
 Dahn, Deutsches Rechtsbuch. 1877.
 Dernburg, Pandekten. 7. Aufl. Bd. 1.
 Dernburg, Lehrbuch des preussischen Privatrechts. Bd. 1. 5. Aufl. (1894).
 Dernburg-Hinrichs, Das preussische Hypothekenrecht. 1877—1891.
 Dernburg, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. 3. Aufl. 1904.
 Dernburg, Das Pfandrecht nach den Grundsätzen des heutigen römischen Rechts.
 1860—1864.
 Dümichen, Schuld und Haftung, insbesondere bei den Grundpfandrechten. Die
 Reallasten. In Iherings Jahrbüchern Bd. 54 S. 355 ff.
 Dunder, Die Lehre von den Reallasten. 1837.
 Elster, Wörterbuch der Volkswirtschaft. 2. Aufl. s. v.: Rentenprinzip.
 Endemann, Einführung in das Studium des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bd. 2, 1.
 8. u. 9. Aufl. 1905.

- Enneccerus-Lehmann, Das bürgerliche Recht. 1901.
- Engelmann, Das alte und neue bürgerliche Recht. 4. Aufl. 1906.
- Fischer, Lehrbuch des preussischen Privatrechts. 1886/87.
- Fischer-Henle, Bürgerliches Gesetzbuch. 1906.
- Fischer, Grundbuchordnung. 2. Aufl. 1900.
- Fischer-Krech, Zwangsvollstreckung ins unbewegliche Vermögen. 1902.
- Förster-Eccius, Theorie und Praxis des gemeinen preussischen Privatrechts. Bd. 3. 6. Aufl. 1892.
- v. Freyberg, Die Verschuldungsfrage in Theorie und Praxis. 1894.
- Friedlieb, Die Rechtstheorie der Reallasten. 1860.
- Friedlieb, Ergänzende Erörterung zur Theorie der Reallasten. In Iherings Jahrbüchern Bd. 3 S. 299 ff.
- Fuchs, Das Wesen der Dinglichkeit.
- Fuchs, Kommentar zum Grundbuchrecht.
- Gengler, Das deutsche Privatrecht. 4. Aufl. 1892.
- v. Gerber-Cosack, System des deutschen Privatrechts. 17. Aufl.
- v. d. Goltz, Agrarwesen und Agrarpolitik. 2. Aufl. 1904.
- Gierke, F., Chronica und Spatenrecht. In der Zeitschrift für Rechtsgeschichte (german. Abt.) Bd. 28 S. 290 ff.
- Gierke, O., Deutsches Privatrecht. Bd. 2. 1905.
- Gobbers, Die Erbleihe und ihr Verhältnis zum Rentenkauf im mittelalterlichen Rbn. In der Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte Bd. 41 S. 131 ff.
- Hachenburg, Das Bürgerliche Gesetzbuch. Vorträge. 1900.
- Hachenburg, Beiträge zum Hypotheken- und Grundschuldrecht. 1895.
- Haidlen, Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz. Bd. 2.
- Haeberlin, Über die rechtliche Natur der Reallasten. In der Zeitschrift für deutsches Recht Bd. 18 S. 131 ff.
- Hecht, Felix, Der europäische Bodenkredit. 1900.
- Jäger, G., Die Agrarfrage seit 1834. Bd. 2.
- Jellinek, System der subjektiven öffentlichen Rechte. 1892.
- Jay, Schuldverhältnis und Haftungsverhältnis im heutigen Recht. In Iherings Jahrbüchern Bd. 48 S. 173 ff.
- Klemm, Die Rentenhypothek. In Schmollers Jahrbuch für Gesetzgebung Bd. 15 S. 818 ff.
- Klein in Thiels Landwirtschaftlichen Jahrbüchern pro 1889 Bd. 18 Erg.-Bd. 2 S. 755 ff.
- Kries, Geld und Kredit. 2. Hälfte (1879).
- Köhler, Pfandrechtliche Forschungen. 1892.
- Kraut-Freundorff, Grundriß zu Vorlesungen. (6. Aufl.) 1886.
- Kyllmann, Ist die Reallast ein dingliches Recht? Diss. Berlin 1894.
- Lammers, Die Rentenschuld des bürgerlichen Gesetzbuches. Diss. Breslau 1904.
- Lehmann, H., Die Unterlassungspflicht im bürgerlichen Recht. In Fischers Abhandlungen zum Privatrecht und Zivilprozeß Bd. 15 Heft 1 S. 1 ff.

- Mann, Untersuchung über den Begriff der Reallast. 1869.
- Mahraun, Die preussischen Rentengutsgesetze. 1892.
- v. Meibom, Das mecklenburgische Hypothekenrecht. 1871.
- v. Meibom, Über Rentenschulden und Reallasten. In Becker u. Muthers Jahrbuch des gemeinen deutschen Rechts Bd. 4 S. 442 ff.
- Meyer, Herbert, Neuere Sägung von Fahrnis und Schiffen. Habilitationschrift. Breslau 1903.
- Mittermaier, Grundsätze des gemeinen deutschen Privatrechts. 1842—1845.
- Motive zum Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Amtliche Ausgabe. Bd. 3.
- Müller, Die Reallasten. 1878.
- Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht. 3. Aufl. 1904.
- Pappenheim in der Zeitschrift für Handelsrecht Bd. 47 S. 142 ff.
- Pauli, Die jogen. Wieboldsrenten. In den Abhandlungen des Lübecker Rechts Bd. 4 1895.
- Pernice, Parerga. In der Zeitschrift für Rechtsgeschichte (röm. Abt.) Bd. 5 n. F.
- Pfäuger, Über die rechtliche Natur der Reallasten. Im Archiv für zivilistische Praxis Bd. 81 Nr. 9.
- Predari in der Zeitschrift für Handelsrecht Bd. 51 S. 618 ff.
- Puntschart, Schuldvertrag und Treugelöbniß. 1896.
- Puntschart, Der Grundschuldbeginn des deutschen Reichsrechts. Graz 1900.
- Rehme, Die Lübecker Grundhauern. 1905.
- Renand, Beitrag zur Theorie der Reallasten. 1846.
- Niedl, Das Ewiggelddnstitut. 1819.
- Rietichel in der Zeitschrift für Rechtsgeschichte (german. Abt.) Bd. 22 S. 181 ff.
- Rodbertus-Jagelow, Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes. 2 Teile. 2. Ausg. 1876.
- Roscher, System der Volkswirtschaft. Bd. 2. 11. Aufl. 1885.
- Roschirt, Zur Lehre vom Besitz. Im Archiv für zivilistische Praxis Bd. 8 S. 55.
- v. Roth, System des deutschen Privatrechts. Bd. 3. 1886.
- v. Roth-Becker, Bayrisches Zivilrecht. Abt. 1 u. 2. 1897.
- Rümelin, Obligation und Haftung. Im Archiv für zivilistische Praxis Bd. 68 S. 151 ff.
- Schmollers Forschungen Bd. 1 Heft 1 u. 2.
- Schneider, Rentengut und Rentenprinzip nach dem Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Im Archiv für zivilistische Praxis Bd. 76 Nr. 11.
- Schröder, Lehrbuch der deutschen Rechtsgeschichte. 5. Aufl. 1907.
- v. Schwind, Wesen und Inhalt des Pfandrechts. 1899.
- v. Schwind, Die Reallastenfrage. In Iherings Jahrbüchern Bd. 33 S. 1 ff.
- Sering, Innere Kolonisation im östlichen Deutschland. In Bd. 56 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik.
- Siber, Zur Theorie von Schuld und Haftung nach Reichsrecht. In Iherings Jahrbüchern Bd. 50 S. 55 ff.
- Statistisches Jahrbuch für die preussischen Staaten 1. Jahrg. 1903.
- v. Stein, L., Die drei Fragen des Grundbesitzes und seiner Zukunft. 1881.

- Stegemann, Die preußischen Ausführungsgesetze. Teil 1. 1900.
Stengel, Wörterbuch des Verwaltungsrechts. s. v. Ablösung.
Stenographische Berichte des Abgeordnetenhauses pro 1891 u. 1900.
Stenographische Berichte des Herrenhauses pro 1886 u. 1890.
Stobbe-Lehmann, Handbuch des deutschen Privatrechts. Bd. 2, 2. 3. Aufl.
Stobbe in der Kritischen Vierteljahrschrift Bd. 2 S. 285 ff.
Stobbe in der Zeitschrift für deutsches Recht Bd. 19 S. 178 ff.: Zur Geschichte und Theorie des Rentenkaufs.
v. Szujski, Die Agrarfrage. Berlin 1907.
Tacitus, Germania.
Thiels Landwirtschaftliche Jahrbücher Bd. 18 u. 35.
Turnau, Das Viegenschaftsrecht. 1900.
Wächter, Erörterungen aus dem römischen, deutschen und württembergischen Privatrecht. 1845.
Wagner, A., in Schönbergs Handbuch der politischen Ökonomie Bd. 1 1890.
Walbhefer, Die preußischen Rentengutsgeetze. 1894.
Walbhefer in Schmollers Jahrbuch für Gesetzgebung Bd. 21.
Weber, Deutsches Hypothekenrecht. Abt. 1.
Zeitschrift des Königlich Preussischen Statistischen Bureaus 29. Jahrg. 1889.
Zeumer, M. G. Leg. sectio 1 tom. 1 leges Visigothorum. 1902.
Zuns, Einiges über Rodbertus. 1883.
-

Einleitung.

§ 1.

Wie in Sprache, Kunst, Sitte, so prägt sich auch im Recht der individuelle Charakter eines Volkes aus. Im Einklang mit seiner Lebensgestaltung steht als Niederschlag der Lebensverhältnisse die Norm, welche diese Verhältnisse regelt. Der Grundanschauung eines Volkes vom Recht, Subjektivität oder Objektivität, entspricht daher die Entwicklung seiner Rechtsinstitute, auch seiner Kreditformen.

Bei den Römern waren die Beziehungen eines Subjektes zum anderen Subjekt Gegenstand umfassendster Regelung; so war es vorwiegend das die Person umschlingende Band, die Obligation, in deren verschiedenen Formen Kredit gewährt wurde. Zur Sicherung eines persönlichen Rechtes diente die Bürgschaft, also wieder ein Recht gegen eine zweite Person. Dem Römer galt die Bürgschaft nicht bloß als materielle, sondern auch als moralische Gewähr, „da unzuverlässige Personen nicht leicht Bürgen fänden“. ¹⁾ In der That bot die schließliche Entwicklung des römischen Pfandrechts in der formlosen, an Mobilien wie Immobilien begründbaren hypotheca keine genügende Sicherheit; mußte doch der Gläubiger nicht, inwieweit der Gegenstand noch unbelastet sei. Das Institut der Generalhypothek vermochte gleichfalls die Unsicherheit der Realsicherung nicht zu vermindern, steigerte vielmehr noch die Unsicherheit des Rechtsverkehrs. Die vorwiegende Form der Belastung war also in Rom der Personalkredit, der auf dem Vertrauen in die Zahlungsfähigkeit und den Willen des Schuldners beruht.

Anders das deutsche Recht; entsprechend den wirtschaftlichen Verhältnissen der deutschen Lande, wo der Grund und Boden die Hauptwerte darstellte, legte auch die deutsche Rechtsentwicklung dem Immobilienvermögen erhöhte Bedeutung bei. Der Kredit

¹⁾ Dernburg, Pand. 5. Aufl. § 261 S. 651.

konzentrierte sich mehr auf die reale Welt; mindestens überragte der Realkredit bei weitem den Personalkredit. Das deutsche Recht hat zwar des Schuldrechts nicht entbehrt, es haben vielmehr gewisse nationaldeutsche Gedanken auch auf diesem Gebiete die Rezeption überdauert. Die größte Produktivität jedoch bewies das deutsche Recht entsprechend der Natur der Verhältnisse des Landes auf dem Gebiete der dinglichen Rechte. Diese unterschiedliche Rechtsentwicklung der Römer und Germanen liegt in ihrer verschiedenen Auffassung von dem Begriff des Eigentums begründet. Gegenüber dem absoluten Charakter des römischen Eigentumsbegriffs, der als unbeschränktes Herrschaftsrecht über eine Sache in konsequenter Weise durchgeführt ist, umschließt der germanische Eigentumsbegriff nicht nur ein reines Recht, sondern ein Recht, auf dem Pflichten ruhen. Unbekümmert um die strenge Konsequenz, wie sie dem römischen Recht eignet, trägt das alte deutsche Recht dem volkswirtschaftlichen Bedürfnis der Zeit Rechnung und kennt im Gegensatz zum *numerus clausus* des römischen Rechtes eine unbeschränkte Zahl dinglicher Rechte. Ein solches deutschrechtliches Institut, das seine Entstehung und Fortbildung dem wirtschaftlichen Bedürfnis, der Vielgestaltigkeit des deutschen Sachrechts verdankt, ist die noch heute sich vorfindende Reallast, als deren besondere bis über das Mittelalter hinausreichende Form der Rentenkauf zu nennen ist; auf diese fortentwickelte Form reicht die Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuches zurück.

Im folgenden soll zunächst die geschichtliche Entwicklung der Reallast bis zur Gegenwart eine kurze Darstellung finden; anschließend hieran sollen die Momente aus der Entwicklungsgeschichte der Reallast bzw. des Rentenkaufs, welche auf unsere heutige Rentenschuld als pfandrechtliches Institut hinweisen, hervorgehoben und beleuchtet werden. Den zweiten Teil der Ausführung soll eine Gegenüberstellung der beiden Rechtsinstitute Reallast und Rentenschuld auf der Grundlage des geltenden Rechts bilden. Zum Schluß soll die volkswirtschaftliche Bedeutung der beiden Rechtsinstitute für die Gegenwart gewürdigt und eine Beantwortung der Frage versucht werden, ob und inwieweit die Reallast bzw. die Rentenschuld die geeignete Grundlage für die Entschuldung des ländlichen Grundbesitzes darstellt.

I. Geschichtlicher Teil.

A. Die Entwicklungsgeschichte der Reallast.

§ 2.

Kannten die Römer eine Reallast?

Mit Rücksicht auf den Entwicklungsgang unseres Rechts liegt, wenn wir die Entwicklungsgeschichte eines Rechtsinstituts darlegen wollen, die Frage nahe, ob auch die Römer ein derartiges Institut gekannt haben. Wir fragen also zunächst, ob auch das römische Recht eine Reallast, d. h. die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, einer Person gewisse wiederkehrende Leistungen zu gewähren, gekannt hat.

Wir begegnen im römischen Recht folgender Quellenstelle: l. 33 de serv. pr. urb. 8, 2:

Paulus libro V epitomarum Alfeni Digestorum: „Eum debere columnam restituere, quae onus vicinarum aedium ferebat, cuius essent aedes, quae servirent, non eum qui imponere vellet“.

Diese sogen. *servitus oneris ferendi*, welche also darin bestand, daß der Eigentümer der dienenden Sache die stützende Mauer in tragfähigem Zustande zu erhalten verpflichtet war, steht in direktem Gegensatz zu der grundsätzlichen Auffassung der Römer von der *Servitut*, die wie folgt zum Ausdruck kam: „*servitus in faciendo consistere nequit*“. Vgl. darüber l. 15, 1 de servit. 8, 1: „*Servitutium non ea natura est, ut aliquid faciat quis veluti viridia tollat aut amoeniorem prospectum praestet... sed ut aliquid patiatur aut non faciat*“.

Auch der römischen Rechtswissenschaft war diese Nichtübereinstimmung der *servitus oneris ferendi* mit der herrschenden Ansicht über das Wesen der *Servitut* wohl bekannt; sie war Veranlassung zu verschiedener Auffassung unter den römischen Juristen.

Gallus Aquilius versagte der Servitus oneris ferendi als „zivilistischer Unmöglichkeit“ jeglichen Rechtsschutz; vgl. l. 6 § 2 si serv. vind. 8, 5. Servius Sulpicius hingegen und Labeo, deren Ansicht auch die herrschende wurde, erkannten für diesen Fall das Recht des Servitutberechtigten auf Tragung der Reparaturpflicht durch den Eigentümer der dienenden Sache an. Vgl. l. 6, 3 Dig. 8, 5. Sonst hätte man ja dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks überlassen müssen, nach eigenem Belieben die Mauer herzustellen. Dieser wirtschaftliche Gesichtspunkt behielt die Oberhand über der juristischen Logik. Die Doktrin vermochte diesen Widerspruch nicht zu heben, ließ vielmehr die Servitus oneris ferendi unvermittelt weiterbestehen. Im übrigen aber blieb der römische Grundsatz der Unzulässigkeit einer im Tun bestehenden Servitut aufrecht. Vgl. l. 11 comm. pr. D. 8, 4.

Schließlich vergleiche man noch folgenden Spezialfall in l. 81, 1 D. de contr. empt. 18, 1:

„Lucius Titius promisit de fundo suo centum milia modiorum frumenti annua praestare praediis Gai Sei; postea Lucius Titius vendidit fundum additis verbis his: quo jure quaque condicione ea praedia Lucii Titii hodie sunt, ita veneunt, itaque habebuntur; quaero an emptor Gaio Seio ad praestationem frumenti sit obnoxius? Respondit emptorem Gai Seio secundum ea quae praeponerentur, obligatum non esse“.

Daraus folgt, daß der Käufer eines Grundstücks, dessen Besitzer sich einem anderen zu jährlichen Leistungen aus den Erträgen verpflichten und das Grundstück eo jure eaque condicione veräußert, unter welcher er es besessen hat, als Singularsukzessor zu einer solchen Leistung nicht verpflichtet ist; ebenso wenig kennt das römische Recht auf der passiven Seite der Obligation eine Singularsukzession. Wir finden also, daß dem römischen Privatrecht ein der deutschrechtlichen Reallast entsprechendes Institut fremd war;¹⁾ darüber sind alle Pandektisten einig.

Auf dem Gebiete des öffentlichen Rechts dagegen haben die Römer die Reallast gekannt.²⁾ Wenn man auch eine wechselseitige

¹⁾ Stobbe-Lehmann, Handb. des deutschen PrivR. 3. Aufl. Bd. 2, 2 S. 49.

²⁾ Dernburg, Pand. 7. Aufl. Bd. 1 § 236 Anm. 11.

Einwirkung des öffentlichen Rechts (vermöge seines fortschrittlichen Charakters) auf das Privatrecht und umgekehrt auf einzelnen Gebieten beobachten kann, wenn auch ferner dem römischen Staat freistand, sich bei Abschluß seiner Rechtsgeschäfte der Formen des Privatrechts zu bedienen, so gab es doch im römischen Recht auch Rechtsfälle, deren Anwendung, sei es auf das private, sei es auf das öffentliche Recht, beschränkt blieb. Wir können mehrfach die Wahrnehmung machen, daß die Rechtsgeschäfte, welche der Staat abschloß, Vereinbarungen zum Inhalt haben, die im Privatverkehr juristisch als undenkbar erscheinen, so namentlich auf dem Gebiete der Realbelastung.

Bernice¹⁾ weist nach, daß das öffentliche Recht in der Grundsteuer eine Last anerkannt hat, die nicht auf der Person, sondern auf dem Grundstück ruhte; dies erhelle aus der Art der Steuererhebung; denn das sogen. tributum, welches in Asien und Syrien erhoben worden, sei eine auf die Grundstücke als solche gelegte, auf gesetzlicher Grundlage beruhende Naturalabgabe, $\frac{1}{10}$ oder $\frac{1}{20}$ der Früchte gewesen; der jedesmalige Besitzer hatte sie zu entrichten, auch für etwaige Rückstände des Vorbesizers hatte der Inhaber einzustehen; als Zwangsmittel diene die persönliche Klage auf ein dare (facere), oportere; das dem Publikan, dem Steuerpächter zustehende Pfändungsrecht sei nicht die Befugnis zur Ausübung eines Pfandrechts am Grundstücke, es erstrecke sich vielmehr auf sämtliche Fahrhabe des Schuldners.^{2) 3)} Zu dem gleichen Ergebnis kommt Bernice in betreff des Stipendiums der anderen Provinzen, das ursprünglich als Kriegskontribution auf den Ländern als solchen lastete, allmählich aber durch den Kataster auf die einzelnen Grundstücke repartiert und so dem tributum gleichgestellt wurde.

Am deutlichsten kommt die Auffassung, welche die Grundstücke selbst als abgabepflichtig bezeichnet, im folgenden Kaisererlaß zum Ausdruck: fr. 7 de publ. et vectig. et comm. 39, 4. Papirius:

¹⁾ Bernice, Parerga, in Zeitschr. f. Rechtsgesch. Bd. 5 n. F. röm. Abt.: S. 66 ff.

²⁾ vgl. auch Wächter, Pfandrecht S. 96 ff.

³⁾ vgl. auch Cicero, Verr. 3, 57 „... familiam abduxit, pecus abegit“; desgl. Bernice a. a. O. S. 67 Anm. 7.

„Imperatores Antoninus et Verus rescripserunt: in vectigalibus ipsa praedia non personas conveniri et ideo possessores etiam praeteriti temporis vectigal solvere debere . . .“

Auch hier diene als Rechtsmittel die persönliche Klage, da ein Ersatz derselben durch das „Austreibungsrecht“ dem Wesen der Steuerpolitik nicht entsprochen hätte; die Übernahme ausgesetzener Ländereien widerspräche dem Grundzuge fiskalischer Verwaltung. Begünstigt wurde die Grundsteuer als eine auf dem Grundstücke haftende Last durch die Auffassung, der Staat sei Eigentümer des Provinziallandes, während andererseits diese Bodenzinspflicht zur Erzwingung der Anerkennung staatlichen Obereigentums diene.¹⁾

Als öffentlichrechtliche Reallasten erscheinen endlich auch die durch den Kommunalverband begründeten Lasten der Grundstücke, z. B. die Wege-, Wasserleitungs-, Kloafenzinse; es sind dies die Kosten zur Unterhaltung öffentlicher Einrichtungen, die als wirkliche Beitragspflicht an dem Grundstück hafteten.²⁾ Zu erwähnen sind schließlich noch die dem Staate zu leistenden angariae; vgl. Tit. cod. de cursu publ. et anger. 12, 51.

Wir sehen, daß das öffentliche römische Recht Grundbelastungen als Reallasten wohl gekannt hat. Über die Natur des Kanon, den der Superfiziar und Emphyteuta zu entrichten hatte, sind die Ansichten streitig.³⁾ Pernice und Windscheid sprechen sich dahin aus, daß der Kanon nach römischem Recht eine Reallast sei und der Besitzer für die Rückstände des Vorbesizers hafte; anderer Ansicht ist Wächter.⁴⁾ Es ist zuzugeben, daß obige Zinspflicht, die publizistischem Gebiete entstammte, dem Wesen einer deutschrechtlichen Reallast entsprach.

¹⁾ Dunder, Die Lehre von den Reallasten 1837 S. 58 ff.; Dernburg, Pfandrecht Bd. 1 S. 352.

²⁾ vgl. die ausführliche Darstellung bei Pernice a. a. O. S. 81 ff. sowie l. 6 §§ 4, 5; l. 18 § 25 de munerib. 50. 4 und l. 27, 3 de usufr. 7, 1; l. 39, 5 de leg. l. 1 una de § 3 de via publ. 43, 10.

³⁾ Dernburg Bd. 1 § 259 S. 636 Anm. 16.

⁴⁾ Wächter, Das Superfiziar- oder Pfandrecht (1868) S. 95 ff.

§ 3.

Die Reallasten des deutschen Rechts.

Die Reallasten des deutschen Rechts haben ihren Ursprung auf heimischem Boden; sie nehmen ihren Ausgang von agrarischen Verhältnissen der alten Deutschen, der ungleichen Verteilung des Grund und Bodens. Vollkommen freie Grundeigentümer mit ausgedehnten Ländereien standen gegenüber Unfreien, welche ein „echtes Eigen“ nicht besaßen. Dieser Gegensatz war aber nicht so schroff wie in Rom. Die Behandlung der Unfreien war milder als die der römischen Sklaven. Schon Tacitus berichtet in seiner *Germania* Kap. 25:

„Frumenti modum dominus aut pecoris vestis ut colono injungit“,

daß die reichen Grundherren, außerstande, durch eigene Knechte unter eigener Aufsicht ihre ausgedehnten Güter zu bewirtschaften, einzelne Parzellen nach Art des römischen *Pekulium* an die ihnen untergebenen Unfreien zu selbständiger Bewirtschaftung überließen; dafür übernahmen sie die Verpflichtung zu mannigfachen Hofdiensten und sonstigen terminlichen Leistungen. Das sonstige Herrschaftsverhältnis, das freie Verfügungsrecht des Grundherrn über die Arbeitskraft des Unfreien auch außerhalb der überwiesenen Scholle, namentlich das Eigentum an dem hingegebenen Grundstück blieb unverfehrt; es lag ein rein tatsächliches *prefaristisches* Verhältnis vor. Trotzdem liegen hierin gleichsam die ersten Wurzeln der späteren Reallasten. Diese tatsächlichen Verhältnisse der Überlassung einzelner Parzellen und die Entrichtung von Abgaben durch die Unfreien währte sehr häufig mehrere Generationen hindurch, ohne bei jedem Übergange in andere Hände neu begründet zu werden. Das Maß der Dienste blieb lange Zeit hindurch dasselbe, so daß es schien, die Abgaben lasteten auf dem Grundstücke, gingen wie Bestandteile des Grundstücks auf den Nachfolger über. Es wandelte sich die Knechtschaft allmählich in Hörigkeit, an die Stelle der freien Willkür des Grundherrn traten feste Hofrechte; der Gewere des Grundherrn entsprach die Ge-

were des Hörigen an der innegehabten Hufe (mansus).¹⁾ Auch freie Leute, die entweder ihren Grundbesitz verloren hatten oder ihre Wirtschaftsfläche vergrößern wollten, übernahmen unter Preisgabe ihrer vollen persönlichen Freiheit fremde Güter gegen Zins und Fron. Die von der Kirche als besonders verdienstliches Werk empfohlene Freilassung hatte zur Folge, daß der Freilasser dem Freigelassenen, sollte dieser nach der Freilassung nicht schlechter gestellt sein als in der Knechtschaft, den bisherigen Acker beließ, sich aber dafür, um sein Vermögen nicht zu sehr zu vermindern, Dienstleistungen und Abgaben versprechen ließ. Maß und Höhe der Leistungen bestimmte sich ursprünglich nach dem Stande des Besitzers, so daß der freie Hinterlasse geringere, der unfreie schwerere Leistungen zu tragen hatte. Mit der allmählichen Verdinglichung der Leistungspflicht bestimmte fortan die Qualität des Gutes das Maß der Abgaben und Leistungen ohne Rücksicht auf den Träger des Gutes.²⁾ Neben diesen gutherrlichen Verhältnissen, die auf größerer oder geringerer Abhängigkeit basierten, bildeten die Vogtei- und Gerichtsgewalt eine reiche Quelle für die Entstehung von Reallasten. Bekanntlich war der Rechtsschutz bis weit in das Mittelalter hinein sehr gering, aber auch der tatsächliche Schutz reichte nicht immer aus, zumal seit Auflösung des fränkischen Heerbanns nur der Heerdienstpflichtige das Wafferecht besaß; namentlich der kleine Gemeinfreie hatte unter dem Drucke der Zeit zu leiden. Die Entstehung immer größerer Latifundien in den Händen weniger und die damit verknüpfte willkürliche Betätigung fast schrankenloser Freiheit machte für die kleinen Grundeigentümer kräftigen Schutz unentbehrlich; sie gaben daher ihre Güter einem geistlichen oder weltlichen Großen hin und empfangen sie zu Lehen, oder sie „kommendierten“ sich unter Vorbehalt ihrer persönlichen Freiheit und ihres Eigentums dem Schutze eines solchen Patrons und übernahmen dafür die Leistung von Zinsen, Fronen; durch Radizierung auf das Grundstück

¹⁾ vgl. A. Renaud, Beitrag zur Theorie der Reallasten (1846) S. 3ff.; F. Dahm, Deutsches Rechtsbuch 1877 S. 177 ff.; Stobbe-Lehmann, Handb. d. deutschen PrivR. 3. Aufl. Bd. 2, 2 S. 43.

²⁾ Brunner, Deutsche Rechtsgeschichte 1887—1892 Bd. 2 S. 212.

erhielten diese Abgaben den Charakter von Reallasten; dies erhellt daraus, daß bei vogteifreien Grundstücken diese Freiheit als besonderes Recht hervorgehoben wurde.¹⁾

Ähnlich verhielt es sich mit der Gerichtsgewalt; auch der gerichtliche Schutz mußte vielfach durch Abgaben, die anfangs persönlich geschuldet, allmählich aber verdinglicht wurden, gleichsam erkaufte werden. Die Landesherren übten nämlich die Gerichtsbarkeit teils durch Bögte, Amtsleute, teils übertrugen sie dieselbe dem Adel, so daß dann der Gerichtsherr und der Gutsherr zuweilen identisch waren; für seine Tätigkeit standen dem Gerichtsherrn z. B. die sogen. Vogtsühner, Go-, Rauchhühner zu, die ursprünglich allerdings unfreie Abgaben waren. Der weltlichen Vogtei entsprach auf geistig-religiösem Gebiet die kirchliche Advokatie; die Kirche übte den wesentlichen Einfluß auf die Entwicklung der Reallasten einerseits, wie oben erwähnt, durch Aufnahme der kleinen Grundbesitzer in ihren Schutz gegen Zins und Fron, andererseits dadurch, daß sie gleichsam als generelle, allumfassende Schirmherrin Dienste und Abgaben verlangte. Vgl. c. 8, c. 24 X de dec. (3, 30) c. 34: „*possessiones, de quibus decimae debentur*“. Die Kirche stützte sich auf das mosaische Recht (III. Buch Mose 27, 26 ff.; III. Buch Mose 18, 11 ff.) und beanspruchte analog dem jüdischen Priestertum den sogen. Levitenzins.

Wir sehen also, daß die Grundlagen für die Entstehung der Reallasten in den ersten Jahrhunderten weder rein privatrechtlich noch rein öffentlichrechtlich, sondern durchgehends ein Herrschaftsverhältnis, sei es gutsherrliche, gerichtsherrliche oder kirchliche Herrschaft, sind.

§ 4.

Die öffentlichrechtlichen Reallasten.

Mit dem allmählichen Erstarken der Zentralgewalt²⁾ in den einzelnen Territorien mehrten sich auch die Bedürfnisse der ausübenden Faktoren dieser Landesgewalt; zur Erhaltung und För-

¹⁾ Dunder a. a. D. S. 213, auch 216.

²⁾ Dunder a. a. D. S. 176 ff.

derung des Staates, vielleicht auch im eigenen Interesse legte daher der Landesherr seinen Untertanen mannigfaltige Leistungen auf. So berichten die Kapitularien Karls des Großen capit. II de an. 805 c. 20 (cap. lib. 3 c. 15): „census regalis undecumque legitime exiebat, volumus ut inde solvatur sive de propria persona hominis sive de rebus“, daß die Untertanen außer einer Personalsteuer zur Entrichtung einer auf Grundstücke gelegten Steuer verpflichtet waren. Diese Verdinglichung erhellt insbesondere aus cap. 3 an. 812 c. 11, wonach jeder Erwerber tributpflichtiger Grundstücke die Steuern zahlen müsse. Diese Grundsteuer wurde allerdings auf deutschem Boden nie heimisch; als Vorläufer der nachmaligen Steuern sind nämlich die Boden- und Vogteiabgaben anzusehen, das sind in Geld entrichtete Grund- und Gebäudesteuern, welche ihren Charakter freiwilliger Gaben schon frühzeitig, etwa im 12. Jahrhundert einbüßten und fast allgemein zu einer öffentlichen Reallast wurden.¹⁾ In einzelnen Territorien verloren sie durch Verleihung, Veräußerung, Verpfändung ihren staatsrechtlichen Charakter und sanken zu privatrechtlichen Grundrenten herab. Wenn Vollgraf²⁾ den Charakter der Steuern als Reallasten leugnet, u. a. weil sie unbeständig, ungemessen seien, so ist zu erwidern, daß es durchaus nicht zum Wesen der Reallast gehört, daß sie ständig sei; es genügt, daß sie eine wiederkehrende ist. Ferner wird doch auch beispielsweise die von Vollgraf als Reallast anerkannte Deichlast nur im Falle des Bedürfnisses und gemäß dem Bedürfnis geleistet.³⁾

Die Verpflichtung und Berechtigung des Kriegsdienstes und der Heeresfolge, ursprünglich eine Verpflichtung persönlicher Natur, wurde durch die karolingische Heeresreform Veranlassung zur Entstehung einer Grundabgabe, der sogen. Heersteuer und des Grafenschazes.⁴⁾ Im Anschluß an die Grundsteuer sind ferner als öffentliche Lasten zu erwähnen die Landfolge, die Verpflichtung der Freien, dem Könige und den Beamten bei ihren Reisen Ver-

¹⁾ Dunder a. a. O. S. 177.

²⁾ Arch. f. ziv. Prag. Bd. 9 Beil. 177.

³⁾ Eichhorn, Einl. § 287.

⁴⁾ Brunner, Deutsche Rechtsgeschichte Bd. 2 S. 205 und Schröder, Lehrb. d. deutschen Rechtsgeschichte S. 627/28.

pflegung und den nötigen Vorspann zu gewähren. Ebenso bestand eine weitgehende Beitragspflicht zum Bau von Kirchen, Brücken, zur Unterhaltung der Wege. Deutlich erkennen wir den Charakter einer Reallast als enge Verbindung der Leistungspflicht mit dem Grund und Boden, z. B. aus der im Sachsensp. Buch II Art. 56 § 1 genannten Deichlast:

„... Kunt aver die vlut unde briet sie den dam ...
swell ir nicht ne hilpt blüten den dam, die hevet verworcht
fogedan erve als he binnen demme damme hevet“.¹⁾

Die Deich- und Siellast, d. i. die öffentlichrechtliche Verpflichtung der Eigentümer der einer gemeinsamen Wassergefahr ausgesetzten Grundstücke zu gemeinsamer Abwehr durch Deiche und Siele, findet ihren Ausdruck in beiden folgenden Rechtsparömien: „Kein Deich ohne Land, kein Land ohne Deich“; „Wer nicht will deichen, der muß weichen“. Der letzterwähnte Rechtsverlust trat dadurch in Erscheinung, daß in den Boden des säumigen, später auch des unvermögenden Deichgenossen seitens des Deichbeamten ein Spaten gesteckt wurde, womit das Recht gegeben war, unter Übernahme der Deichlast das Grundstück zu okkupieren. Neben dieser durch den Deichbeamten als Vollstreckungsorgan vollzogenen Exekutionshandlung konnte aber auch²⁾ der unvermögende Deichhalter freiwillig Land und Deich aufgeben, indem er selbst vor versammeltem Deichverband oder vor dem Deichbeamten den Spaten in seinen Deich stieß, wodurch für seine Verwandten eine Eintrittspflicht erwuchs, nach J. Gierke eine dem persönlichen Sippenverbände als solchem entspringende Verpflichtung. Diese Ansicht Gierkes, daß die vorbezeichnete Eintrittspflicht „nicht auf dinglicher Basis ruht“, widerspricht nicht der oben erwähnten und allenthalben³⁾ vertretenen Auffassung, daß in beiden Fällen des sogen. Spatenrechts die Deichverpflichtung selbst auf dem zugehörigen Grundstücke lastete.

¹⁾ Homeyer, Des Sachsensp. Teil 1 oder das sächs. Landrecht, Berlin 1835, S. 161.

²⁾ vgl. J. Gierke, Ehrene cruda und Spatenrecht, in Zeitschr. f. Rechtsgeschichte (germ. Abt.) Bd. 28 S. 290 ff., insbesondere S. 293, 295, 338.

³⁾ Auch von J. Gierke a. a. O. S. 341.

Wenn auch manche obiger Belastungen des Grund und Bodens später in private Hände übergegangen sind, so liegt ihre Grundlage doch im öffentlichen Recht, in der öffentlichen Gewalt, welche, Land und Leute erfassend, ihre Leistungsansprüche durch Vermittlung des Grundbesizes auferlegte. So finden wir urkundliche Beispiele, nach denen jede Hufe, jedes Haus, jede Mühle, jede Feuerstätte zinst ohne jede Rücksichtnahme darauf, wer gerade Besitzer des steuerpflichtigen Objektes ist. Der weiter unten behandelte kirchliche Zehntanspruch erlangte öffentlichrechtlichen Charakter dadurch, daß der Staat, wie dies in der karolingischen Gesetzgebung der Fall ist, durch Gesetz die Höhe der Last festsetzte und der Kirche weltliche Machtmittel zur Erzwingung der Zehntpflicht zur Verfügung stellte.

§ 5.

Die privatrechtlichen Reallaften.¹⁾

Erst im späteren Mittelalter, seit etwa dem 12. Jahrhundert, treten uns privatrechtliche Reallaften, d. h. Reallaften, die auf Privatrechtsgeschäft beruhen, entgegen. Auch sie verdanken ihre Entstehung den sozialen Zuständen jener Zeit; sie gehören teils den bauerlichen, teils den städtischen Verhältnissen an.

Der Grundbesitz galt nicht mehr als notwendige Voraussetzung der Freiheitsrechte; die politische Rechtsfähigkeit und Geltung ruhte nicht mehr lediglich auf dem unbeschränkten Eigentum; das Verfügungsrecht gestaltete sich freier. Die Gutsherrschaft, bis dahin je größer desto begehrter, war nicht mehr das ausschließlich erstrebte Ziel; wir finden daher mehrfach die Aufgabe des Herrschaftsrechts seitens des Grundherrn gegen Übernahme neuer Lasten seitens des bisher Untergebenen. Ja sogar, ohne daß ein Abhängigkeitsverhältnis vorlag, entstanden Reallaften auf dem Wege des Vertrages oder der letztwilligen Verfügung. Namentlich begann man wie in der Stadt, so auch auf dem platten Lande gegen Vorbehalt gewisser Leistungen volles Eigentum an

¹⁾ Stobbe-Lehmann a. a. D. S. 44; Renaud a. a. D. S. 14 ff.; Friedlieb, Rechtstheorie der Reallaften, Jena 1860, S. 40 ff.

den Erwerber zu übertragen.¹⁾ Nicht selten wurden landesherrliche Dominialgrundstücke in der angegebenen Weise veräußert. Auch die Kirche legte keinen hohen Wert mehr auf möglichst ausgedehnten Grundbesitz; an Stelle von Eigentumszuwendungen wurden in Seelgeräten Reallaften in der Form von Stiftungen zugunsten der Kirche begründet; Rittergüter übernahmen häufig die Verpflichtung, die Baulast von Kirchen und öffentlichen Gebäuden zu tragen. Im Anschluß an diese Realberechtigung der Kirche ist hier der Zehnt zu erwähnen.

Die Frage nach der Entstehung des Zehnts führt entwicklungsgeschichtlich²⁾ zum größten Teil auf den von der Kirche als allgemeine Kirchensteuer erhobenen zurück. Die Kirche überließ jedoch ihren Zehntanspruch vielfach weltlichen Händen, da sie ihn nicht in dem gewünschten Umfange verwirklichen konnte. Daneben und zeitlich sogar früher wurden auch andere Zehnten von Anfang an als Gutslasten, also als weltliche Zehnten bestellt. Auch der kirchliche Zehnt bedurfte, sofern er bestritten wurde, des Beweises seiner Entstehung; es konnten schließlich überhaupt auf Grund der Kirchengesetze neue Zehntansprüche nicht erworben werden. Diese Momente haben dahin gewirkt, den Zehnt nicht als eine öffentlichrechtliche, sondern privatrechtliche Last anzusehen.

Der Zehnt hat seinen Namen daher, daß er regelmäßig ein Zehntel des Ertrages des belasteten Grundstücks betrug; doch konnte er auch in einem anderen Verhältnis, z. B. als $\frac{1}{20}$ oder $\frac{1}{30}$ bemessen sein. Nach dem Objekt unterschied man den Feldzehnt, welcher als großer Feldzehnt auf die Feldfrüchte, als kleiner Feldzehnt auf Obst und Gartenfrüchte sich erstreckte; und von anderen sei noch erwähnt der Blutzehnt, d. i. der Zehnt vom Vieh, der Geldzehnt, der Sackzehnt, d. i. die Leistung einer bestimmten Quantität ausgedroschener Körner. Waren Neubrüche (*agri novales*) dem Zehntrecht unterworfen, so nannte man den Zehnt *decima novalium*, der am häufigsten Gegenstand des Streites zwischen der Kirche einerseits und dem Landesherrn und

¹⁾ vgl. ähnlich schon *Lex Visigothorum* X, 1, 19 bei Zeumer; *M. G. Legum sectio I tom 1 Leges Visigothorum* (1902).

²⁾ *Gerber-Cosack*, *Deutsches PrivR.* 17. Aufl. 1895 S. 291 ff.

den Gutsherren andererseits war. Der Zehnt ist die einfachste Abgabe; er ist bis in das 19. Jahrhundert, wenn auch seit Mitte des 18. Jahrhunderts als ablösbare Last, erhalten geblieben. Wegen seiner Berechnung vom Rohertrage anstatt vom Reingewinn wurde der Zehnt bei intensiverem Wirtschaftsbetrieb immer drückender und hielt nicht selten von Bodenverbesserungen ab; im Hinblick hierauf beseitigte wohl Friedrich der Große für Schlesien die Pflicht der Zehntleistung an Pfarrer anderer Konfession. Soweit der Zehntanspruch fortbestehen blieb, hielten die preussischen Provinzialrechte an der Dinglichkeit der Zehntpflicht fest.

Die verbreitetste Art privatrechtlicher Reallasten war im Mittelalter namentlich in den Städten Süd- und Norddeutschlands die durch Kauf begründete Rente, schlechthin Rentenkauf genannt. Es ist eine wiederkehrende Abgabe, meist in Geld, anfangs auch in Naturalien bestehend, die der Grundstückseigentümer zugunsten des Gläubigers bezw. des Berechtigten durch ein Privatrechtsgeschäft auf sein Grundstück gelegt hat.¹⁾ Der Regel nach wurde die Rente durch Kauf begründet, aber nicht ausschließlich, vielmehr auch durch Schenkung, Vermächtnis u. a. m. Häufig legte der Übernehmer eines Hausgrundstücks zum Zwecke der Erbabsindung seiner Miterben, da er den ganzen Kaufpreis nicht zahlen konnte, eine Rente auf das erworbene Grundstück. Der Rentenkauf ist in Wahrheit nur eine Entstehungsart, trotzdem hat die Wissenschaft den Ausdruck wegen seiner technischen Bedeutung generell beibehalten.

Auch der Rentenkauf²⁾ verdankt seine Entstehung einem wirtschaftlichen Bedürfnis. Der Mangel an Real- wie Personalkredit wurde fühlbarer; der Erbe haftete für die Schulden des Erblassers nur beschränkt, nur mit der Fahrhabe; der Beweis für das Bestehen einer persönlichen Forderung war schwer zu führen. Die Hypothek war noch wenig entwickelt. Außerdem bot der Rentenkauf ein bequemes Mittel, das kanonische Zinsverbot zu umgehen; unzutreffend ist jedoch die frühere Annahme, er sei gerade zur Umgehung der Zinsverbote geschaffen worden, etwa als ver-

¹⁾ R o h l e r, Pfandrechtliche Forschungen 1882 S. 101 ff.

²⁾ vgl. S t o b b e - L e h m a n n a. a. O. S. 44, 92.

schleiertes Darlehen, *mutuum palliatum*. Der Rentenkauf ersetzt vielmehr das fehlende zinstragende hypothekarische Darlehen.

Gegenüber der vorstehend vertretenen Auffassung, daß der Rentenkauf eine selbständige, dem Kreditbedürfnis seiner Zeit entstammende Rechtsform ist, wird nach einer anderen Ansicht die städtische Erbleihe als der Ursprung der Rente dargestellt.¹⁾ Die städtische Erbleihe bestand nämlich darin, daß der Beliehene zwar Eigentümer des Gebäudes, nicht aber der Eigentümer der Baustelle war und hierfür den sogen. Wurtzins zu entrichten hatte. Nach Gobbers²⁾ ist überhaupt ein eigentlicher Unterschied zwischen Erbzins und Rente nicht vorhanden, wenn auch in der späteren Zeit der Entwicklung diese beiden Institute sich äußerlich unterschieden. Eine starke Ähnlichkeit liegt unverkennbar vor; als das Erbleihrecht am Grund und Boden allmählich in volles Eigentum überging und das Herrenrecht erlosch, wurde der Erbzins zu einer bloßen Rente. Man begegnet auch in einer und derselben Urkunde dem nämlichen Namen für Renten und Erbleihzins. Juristisch aber unterscheidet sich der Erbleihzins von der Rente dadurch, daß er an den eigentlichen Herrn des Grund und Bodens als Äquivalent für die Überlassung der Nutzung des Grundstücks gezahlt wurde, während das Haus Eigentum des Erbleihmannes wurde, so daß er darüber frei verfügen, auch selbständig bestimmen konnte, ob und wann er eine Rente begründen wollte. Ferner war und blieb der Wurtzins, *census areae*=Stättgeld, grundsätzlich unablösbar, wogegen die Rente sehr bald für ablösbar erklärt worden ist.³⁾ Gobbers⁴⁾ verweist demgegenüber zunächst auf die geringe Bedeutung des Eigentums im mittelalterlichen Rechtsleben und hält es für ausgeschlossen, daß auf das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein dieses „wesenlosen“ Eigentums im Mittelalter ein rechtlicher Unterschied zwischen Erbzins und Rente basiert sein sollte. Ferner erachtet er die Ablös-

¹⁾ Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten, Basel 1861, S. 94ff.

²⁾ Gobbers, Zeitschr. f. Rechtsgeschichte (german. Abt.) Bd. 4 S. 103 ff., insbesondere S. 183 ff., 188 ff.

³⁾ Stobbe=Lehmann a. a. D.

⁴⁾ Gobbers a. a. D.

barkeit nicht als wesentliches Moment der Natur der beiden Zinsarten, da einerseits die Rente ursprünglich unablösbar gewesen sei, andererseits auch dem Erbleihezins die Ablösbarkeit keineswegs widerspreche, die sich ja auch tatsächlich auf Grund vertragsmäßiger Abrede mehrfach vorfinde.¹⁾ Trotzdem möchte ich im Hinblick auf die fortgeschrittene Entwicklung der beiden Institute nur annehmen, daß der Rentenkauf unter Vermittlung der Erbleihe zur Entstehung gelangt, daß die Erbleihe als Quelle für die Entstehung der Rentenkäufe anzusehen ist.

Der Rentenkauf vollzog sich in der Weise, daß der geldsuchende Grundstückseigentümer die auf sein Grundstück gelegte Rente an einen anderen verkaufte, wogegen dieser als Kaufpreis eine bestimmte Geldsumme, das Rentenkapital zahlte. Die Bestellung der Rente erfolgte entsprechend dem sonstigen Immobilienverkehr vor Gericht oder in den Städten vor dem Stadtrat und wurde in Gerichts- oder Stadtbücher oder in besondere Rentenbücher eingetragen. In Bremen wurden sogen. Handfesten, d. h. feierliche, von der Stadt ausgestellte Urkunden über die Bestellung der Renten an den Renten Käufer ausgehändigt. (Auf Grund der Rentenbestellung erlangte der Renten Käufer eine Gewere an der Rentenberechtigung, nicht wie bei den älteren Grundzinsen an dem Grundstück.²⁾)

Die Rente war eine ausschließlich dingliche Belastung, es haftete also jeder Eigentümer des belasteten Grundstücks auch für die vor seiner Besitzzeit verfallenen Renten, jedoch nur mit dem Grundstück. Bei nicht pünktlicher Zahlung trat häufig eine Erhöhung der Rente um den sogen. Rutschzins ein; außerdem war der Rentenberechtigte zur Pfändung der auf dem Grundstück befindlichen Mobilien und, sofern dies zu seiner Befriedigung nicht ausreichte, zum Antrag auf Zwangsversteigerung des Grundstücks befugt.³⁾ Seit dem 13. Jahrhundert wurde allmählich dem Schuldner

¹⁾ vgl. auch Rietchel in Zeitschr. f. Rechtsgeschichte (germ. Abt.) Bd. 22 S. 181 ff., insbesondere S. 213 und Rosenthal, Zur Geschichte des Eigentums in der Stadt Würzburg (1878) S. 81 ff.

²⁾ vgl. Stobbe-Dehmann a. a. O. S. 99.

³⁾ vgl. Sachjensp. Buch I Art. 54 § 2 u. Schwabenjp. Kap. 69 (in Kraut S. 273 Nr. 69, ferner Nr. 70).

die Ablösung der Rente durch Zahlung eines Kapitalbetrages zugestanden und fand in den Reichspolizeiverordnungen von 1548 und 1575 gesetzliche Bestätigung. Die Höhe der Rente wurde reichsgesetzlich auf 5⁰/₁₀₀ bezw. ihr Ablösungskapital auf das Zwanzigfache der Geldrente festgesetzt, so daß hierin eine Annäherung an das zinsbare hypothekarische Darlehen liegt. Durch den Reichsdeputationsabschied von 1600 wurde die vertragsmäßige Festsetzung der Kündigung seitens des Gläubigers wenigstens für den Fall des Verzuges gestattet.

Neben dem Rentenkauf entstanden auch andere, ihrer Natur nach nicht ewige Belastungen, so die Leibzucht.⁴⁾ Sie besteht darin, daß der Leibzüchter bei der Abtretung seines Gutes ein Wohnungsrecht oder sonstige Natural- oder Geldlieferungen sich ausbedingt. Der Vorbehalt des Wohnungsrechts war nach gemeinem Recht analog den Prädialservituten zu behandeln. Die Partikularrechte erblickten in der Regel hierin eine Reallast. Besitzveränderungsabgaben, wie Handlohn, Besthaupt, galten auch häufig als Reallasten. Schließlich seien noch kurz die Fronen (frö, froho, Herr, Scharwerk, Robot) erwähnt. Es sind körperliche Leistungen, gewöhnlich Hand- und Spanndienste, welche der jeweilige Besitzer eines Grundstücks unentgeltlich oder gegen geringe Vergütung zeitweise zu leisten hat.

Werfen wir also einen Rückblick auf die Entwicklungsgeschichte der Reallasten bis zur Aufnahme des römischen Rechts, so finden wir, daß fast allenthalben öffentlichrechtliche und privatrechtliche Momente bei der Entstehung ineinanderfließen, und daß erst die spätere Zeit Reallasten auf rein privatrechtlicher Grundlage entwickelt hat. Ein wichtiges Merkmal ist aber allen angeführten Reallasten nach alter Anschauung gemeinsam, nämlich die Immobiliarqualität, die sich in der Anwendung der für die Veräußerung von Grundeigentum üblichen Formen auf die Begründung von Reallasten äußert. Endlich sei noch erwähnt, daß schon nach altem deutschen Recht bei Teilung des Grundstücks unter mehrere Personen die Reallast, selbst bei Teilbarkeit ihres Leistungs-

⁴⁾ Bejeler, System des gemeinen deutschen PrivR. 1885 S. 417; Dunder a. a. O. S. 187; v. Gerber, Ges. jur. Abhandl. 1878 S. 292.

inhalts, auf dem ganzen Gute weiter lastete, bis der Reallastberechtigte vollständig befriedigt wurde.

§ 6.

Einfluß der Aufnahme des römischen Rechts.

Die Reallasten wiesen auf Grund ihrer Entwicklung im Laufe der Jahrhunderte eine praktische Vielgestaltigkeit auf, entbehrten jedoch der einheitlichen juristischen Struktur. Die verschiedenen Reallasten, Zehnten, Fronen, Zinse, Leibzucht usw. sah man als ihrem Wesen nach verschiedene Rechtsbegriffe an, ohne sich ihrer Einheitlichkeit bewußt zu werden. Eine Änderung brachte das römische Recht; dieses wohlbedachte streng systematische Recht erfaßte alle bis zu jener Zeit vorhandenen deutschrechtlichen Institute und suchte sie seinem System unterzuordnen; auch die Reallast bemühte man sich in die römische Rechtsform zu zwingen.¹⁾ Die deutsche Gewere mußte dem römischen Besitz weichen; die Ausübung der Reallastberechtigung galt als quasi juris possessio und wurde durch die entsprechenden Rechtsmittel, so das interdictum uti possidetis bei Störung, unde vi und die actio spoli bei Besitzentziehung geschützt. Als petitorische Rechtsmittel standen dem Berechtigten die actio confessoria utilis auf Anerkennung des Rechts überhaupt sowie der einzelnen fälligen Leistung und die actio negatoria auf Abwehr des Grundstücks gegen eine angeblich auf demselben ruhende Reallast zu Gebote.

Die Anwendung der vorgenannten Rechtsätze des römischen Rechts auf die einzelnen Funktionen der Reallast vollzog sich gleichsam von selbst, das deutschrechtliche Institut der Reallast in seiner Gesamtheit jedoch wollte in keine der hergebrachten Rechtsformen des römischen Rechts passen. Man forschte nach Analogien im römischen Recht und hat fast jedem der nur in geschlossener Zahl vorhandenen dinglichen Rechte die Reallast einzureihen unternommen. Aber jeder Versuch, die Reallast in das System des römischen bzw. des gemeinen Rechtes einzugliedern,

¹⁾ Duncker a. a. O. S. 100 ff.; Engelmann, Das alte und neue bürgerl. R. 1906 S. 582.

schuf eine neue Konstruktion, so daß schließlich die verschiedensten Theorien über die Natur der Reallast die unausbleibliche Folge waren. Den erfolgreichen Bemühungen der Germanisten der letzten Jahrzehnte gelang es, das Dunkel des Wesens der Reallast aufzuhellen, ohne jedoch zu einer einheitlichen überzeugenden Auffassung zu führen. Da das Bürgerliche Gesetzbuch die Reallast eingehender behandelt, als es die bisherige Gesetzgebung getan, so haben die verschiedenen Theorien über die juristische Natur der Reallast für das geltende Recht keine greifbare Bedeutung mehr, sondern sind nur von entwicklungsgeschichtlichem Interesse. Daher sollen sie nicht im zweiten, dogmatischen, das geltende Recht darstellenden Teile, sondern noch im geschichtlichen Teil dieser Arbeit (vgl. § 10) eine kurze Darstellung finden.

Infolge der Aufnahme des römischen Rechts verlor die in § 5 oben besprochene Reallast, genannt der Rentenkauf, immer mehr an Bedeutung. Die Funktionen des Realcredits übernahm allmählich seit Aufhebung des Zinsverbots zum großen Teil das mit dem römischen Recht aufgenommene zinsbare hypothekarische Darlehn. Der Vorzug der Unkündbarkeit der Reallastrente auf der Gläubigerseite ging in einzelnen Territorien verloren; die anfänglich auf das Grundstück beschränkte Haftung erfaßte hinsichtlich der Rückstände schließlich das ganze Vermögen des Reallastpflichtigen. Der Rentenkauf verschmolz allmählich mit der neueren, der römischen hypotheca sich nähernden Satzung zu einem modernen Institut, das auch den Namen der römisch-rechtlichen Hypothek entlehnte.

§ 7.

Stellung der neueren Gesetzgebung zur Reallast, namentlich in Preußen.

Während sich die Bedeutung der Reallast fast das ganze Mittelalter hindurch von Jahrhundert zu Jahrhundert steigerte, namentlich die Entwicklung der privatrechtlichen Reallasten eine aufstrebende war, tritt uns am Ausgange des Mittelalters ein langsamer Niedergang derselben entgegen. Auch der Rentenkauf, die am weitesten fortgeschrittene Form der vielgestaltigen Real-

lasten des Mittelalters, führte etwa im 14. und 15. Jahrhundert die ältere gebundene Wirtschaftsform zu freierem Verkehrsleben hinüber, um selbst auf dem Schauplatz der Rechtsgeschichte wenn auch nicht gänzlich zu verschwinden, so doch in den Hintergrund zu treten. Dieser Umschwung, der seit etwa dem 16. Jahrhundert sowohl im bürgerlichen Recht des platten Landes wie in dem der mauerumgebenen Städte eintritt, liegt neben der Einwirkung der Aufnahme des römischen Rechts in dem politischen, wirtschaftlichen und sozialen Wechsel der damaligen Zeitverhältnisse begründet.¹⁾ Der 30 jährige Krieg brachte politische Umwälzungen mit sich. Der Handel, bis dahin auf engere Kreise beschränkt, wurde allgemeiner, der damit zusammenhängende Übergang zur Geldwirtschaft erhob das Geld zum alleinigen Zahlungsmittel, so daß die der bisherigen Naturalwirtschaft entsprechende Naturalleistung den fortgeschrittenen Zeitverhältnissen widersprach. Die steigende Bevölkerungszahl machte eine intensivere Bewirtschaftung des Grund und Bodens erforderlich, auf welche die mittelalterlichen Belastungsformen wegen ihrer Unbestimmtheit und Unberechenbarkeit hemmend und erschwerend wirkten.

Der schwindenden Bedeutung²⁾ der Reallast entspricht auch die Art ihrer Behandlung in der Gesetzgebung der letzten Jahrhunderte. Diese ermangelt nämlich bis auf einige Gesetze des 19. Jahrhunderts jeder zusammenhängenden Regelung der Reallast als eines einheitlichen Rechtsinstituts. Gewöhnlich war nur das Gant- und Konkursverfahren Veranlassung ihrer gesetzlichen Berücksichtigung; wir finden in alten Gesetzen die Reallasten im Anschluß an die Aufzählung der privilegierten öffentlichrechtlichen Abgaben erwähnt.³⁾ Die Hypotheken- und Konkursordnung v. 4. 2. 1722 rubriziert außer anderen Ansprüchen im Rahmen der ersten Klasse der Prioritätsordnung neben den gewöhnlichen Reallasten kommunaler und grundherrschaftlicher Art unter Einschränkung auf die Rückstände der drei letzten Jahre auch Zehnten, Erbzinse

¹⁾ Stobbe-Vehmann a. a. O. S. 45 ff.; Arnold a. a. O. S. 99.

²⁾ Schwind, Die Reallastenfrage, in Iherings Jahrb. Bd. 33 S. 61 ff.

³⁾ vgl. Buch IV Tit. 6 Art. 3 der beiden Landrechtsredaktionen von 1630 und 1685 in Preußen.

und Renten sowie die verkäuflichen annui redditus. Die Hypothekenordnung v. 21. 12. 1783 spricht ausdrücklich von den durch einzelne Verträge, Stiftungen, Vermächtnisse und sonstige Titel auf ein Grundstück gelegten Abgaben, z. B. Erbzinse, Erbpachtgelder, ungemessene Geld- und Kornzinse, Renten u. a. Hebungen. Auch im allgem. Landrecht¹⁾ (1794) finden wir keine einheitliche Regelung der Reallast im ganzen, sondern entsprechend seinem kasuistischen Charakter geschieht mehrfach Erwähnung der „beständigen auf einem Grundstück haftenden Lasten und Abgaben“; nur vorübergehend wird bei der Behandlung des Unterpfandes der Name der Reallast als Gattungsbegriff gebraucht.

Am Ausgang des 18. und Beginn des 19. Jahrhunderts²⁾ tritt der Rückgang der Reallasten noch stärker hervor; er hat teils in wirtschaftlichen, teils in politischen Gründen seine Ursache. Als in Frankreich unter dem Einfluß der Revolution die „feudalen Lasten“, wie die Franzosen ungenau sagten, unterschiedslos ohne Entschädigung aufgehoben wurden und die französischen Grundstücke auch in den benachbarten Territorien Widerhall und Aufnahme fanden, erfolgte in Preußen neben der Aufhebung der Leibeigenschaft und der Gutsuntertänigkeit (ARN. II, 7 § 184) durch das Edikt v. 9. 10. 1807 betr. den erleichterten Besitz und den freien Gebrauch des Grundeigentums auch die Emanzipation der Bauern nach der dinglichen Seite. So wurden durch das Edikt v. 14. 9. 1811 betr. die Regulierung der gutherrlich bäuerlichen Verhältnisse für die ganze damalige Monarchie die Leihgüter, das sind die nicht zum Eigentum überlassenen, von bäuerlichen Wirten besetzten Güter für regulierungsfähig erklärt, d. h. sie konnten unter Wegfall der Dienste und Abgaben gegen Entschädigung des Grundherrn freies Eigentum erwerben. Die Ablösung der Geld- und Naturalleistung der Eigentümer, Erbzinseleute und Erbpächter erfolgte zum großen Teil auf Grund der Verordnung v. 7. 7. 1821.

Nach der Bewegung von 1848 wurde in Ausführung des Art. 42 preuß. BU. v. 31. 1. 1850 durch Edikt v. 2. 3. 1850 betr.

¹⁾ ARN. I, 20 §§ 154—156, I, 7 § 218, I, 11 §§ 175, 182, 183, I, 21 §§ 87, 413.

²⁾ Förster-Eccius, Theorie und Praxis des gemeinen preuß. PrivR. S. 419.

die Ablösung der Reallasten und die Regulierung der gutherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse in umfassender Neuordnung für die ganze Monarchie jeder Lehnliche Besitz für regulierungsfähig erklärt (für das linke Rheingebiet war dies bereits durch die französische Gesetzgebung erreicht). Durch das vorgenannte Edikt wurden außer der ohne Entschädigung erfolgenden Aufhebung des Obereigentums des Gutsherrn und Erbzinsherrn sowie des Eigentums des Erbverpächters namentlich zahlreiche Reallasten öffentlich-rechtlicher Natur, sofern sie aus dem gutherrlichen, grund- oder gerichtsherrlichen Verhältnis herrührten, abgelöst (§§ 2, 3 Abl.Ges. v. 2. 3. 1850). Von der Ablösung ausgeschlossen blieben einzelne öffentliche Lasten, wie Gemeindelaften und Gemeindedienste, ferner die Deich- und Siellasten sowie gewisse Abgaben und Leistungen zur Erbauung und Unterhaltung von Kirchen-, Pfarr- und Schulbauten.

Durch das obengenannte Edikt wurden auch die Reallasten rein privatrechtlichen Charakters (vgl. § 6 Abl.Ges.), z. B. Hand-, Spann- und Baudienste, naturale Besitzveränderungs- und feste Geldabgaben, die Verpflichtung zur Haltung von Samenvieh usw. für ablösbar erklärt, d. h. sie konnten gegen Entschädigung des Berechtigten in Geld zur Aufhebung gebracht werden. Die Ablösung erfolgte dadurch, daß die abzulösende Leistung ihrem Jahreswerte nach in Geld veranschlagt wurde, und zwar durch Fixation, d. h. dem Umsfange nach nicht genau bemessene Leistungen wurden in bestimmte, oder durch Abdäratation, d. h. nicht in Geld bestehende Lasten in Geld umgewandelt. Ein Drittel des Reinertrages mußte auf Verlangen des Besitzers freibleiben, andernfalls trat Herabsetzung der Reallasten ein. Die so dem Jahreswert nach in Geld festgesetzte Reallast konnte entweder der Berechtigte im Einverständnis mit dem Verpflichteten durch Barzahlung des 18fachen Jahreswertes als Abfindung ablösen oder, falls einer der beiden Teile der Barzahlung widersprach, durch Vermittlung der sogen. Rentenbank (vgl. Ges. v. 2. 3. 1850).

In Bayern erhielt sich die „patrimoniale Herrlichkeit und Belastung des bäuerlichen Grundbesitzes“ bis 1848. Die Verfassung erklärte die Grundlasten nur „nach Einverständnis der Beteiligten“ für ablösbar. Die gutherrlichen Renten und Grund-

lasten wurden auf Grund besonderer Gesetze zum Teil aufgehoben, zum Teil fixiert und für ablösbar erklärt (vgl. namentlich das Grundentlastungsgesetz v. 4. 6. 1848 Art. 2). Für Sachsen ist namentlich das Gesetz von 1852 zu nennen, welches in umfassen- der Weise die Ablösung der Reallasten regelt und bis heute die wesentliche Grundlage geblieben ist. In Württemberg begann die Befreiung des Grundeigentums zwar schon 1817, kam aber erst 1848 erfolgreich zur Durchführung (Ges. v. 27. 10. 1836).

In allen vorgenannten Staaten wurde die Entstehung neuer ewiger Lasten verboten. Die Ablösung beschränkte sich nicht auf Natural- oder Dienstleistungen, sondern wurde auch für die Geld- renten für zulässig erklärt (vgl. namentlich § 34 d. preuß. AblGes. v. 2. 3. 1850).

Am Ausgang des 19. Jahrhunderts ist für die Entstehung von Reallasten ein neues Feld erschlossen worden, namentlich durch die preussische Gesetzgebung. So ist durch das Gesetz vom 26. 4. 1886 betr. die Beförderung deutscher Ansiedlungen in West- preußen und Posen dem Staate für diese Provinzen gestattet worden, Grundstücke zum Eigentum zu überlassen unter Auf- erlegung beständiger, nur mit beiderseitiger Zustimmung ablös- barer Geldrenten (Rentengüter). Durch das Gesetz v. 27. 6. 1890 ist die Errichtung der Rentengüter für die ganze Monarchie auch Privaten gestattet worden. Durch das Gesetz v. 7. 7. 1891 betr. die Beförderung der Errichtung von Rentengütern ist wiederum die Ablösung von Renten auf mittleren und kleineren Renten- gütern durch Vermittlung der Rentenbank in gesetzlich näher angegebener Art zugelassen worden.

B. Die Entwicklungsgeschichte der Rentenschuld.

§ 8.

Annäherung des Rentenkaufs an das Pfandrecht im allgemeinen.

Die Rentenschuld als allgemeingültige Form des Grundstück- pfandrechts ist mit geringen Ausnahmen, die im nächsten Paragraph dargestellt werden sollen, in dieser ausgesprochenen rechtlichen

Konstruktion eine Neuschöpfung des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Hinsichtlich ihres wirtschaftlichen Zweckes aber und sogar hinsichtlich ihrer rechtlichen Struktur begegnen uns in der deutschen Rechtsentwicklung analoge Rechtsformen. Die Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder, wie sie genauer genannt werden kann, die Rentengrundschild¹⁾ im Gegensatz zu der durch Rentenkauf begründeten Rentenschuld ist eine Fortbildung resp. Umbildung der Reallast, namentlich des Rentenkaufs. Die Geschichte der Reallast ist daher zugleich die Geschichte der Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs, deren erste Entwicklungssphären namentlich in die Zeit des Aufblühens des Rentenkaufs fallen. Wie oben dargelegt worden ist, vertrat dieser ja wirtschaftlich bereits die Funktionen der späteren Dahrlehnshypothek.²⁾ Denn in der Form der neueren Satzung war eine nutzbringende gesicherte Kapitalsanlage wegen des anfänglich beachteten Zinsverbots³⁾ zunächst ausgeschlossen. Die weiteren Möglichkeiten, entweder gegen Darlehung seines Geldes den Grundbesitz als Pfandobjekt in Nutzung zu nehmen (ältere Satzung) oder das Gut zu kaufen und es einem anderen in Erbleihe zu geben, entsprachen auch nicht den Bedürfnissen des Geldgebers. Mit Recht erklärt v. Roth,⁴⁾ daß die Rentenkaufe in viel größerem Umfange als die jüngere Satzung die Grundlage für die Entwicklung des Hypothekenrechts in Deutschland geworden sind.

Durch Bestellung der Rente erhielt der Rentenempfänger ursprünglich ein ewiges unablösliches Recht; nur beiderseitiger Vertrag konnte zur Ablösung führen. In dem sogen. „Kauf auf Wiederkauf“ liegt eine Einräumung des Ablösungsrechts an den Verpflichteten gleich bei der Bestellung. Seit dem 13. Jahrhundert sind in den meisten Ländern mit Ausnahme von Sachsen, wo in dem sogen. Eiserngeld⁵⁾ eine unlösbare Rente erhalten geblieben ist (ähnlich in Bremen), früher oder später durch die par-

¹⁾ Dernburg, Sachenrecht des BGB. 1904 S. 614.

²⁾ Stobbe-Vehmann a. a. D. S. 91.

³⁾ vgl. Pauli a. a. D. Bd. 4 S. 102 ff.

⁴⁾ v. Roth, System des deutschen PrivR. 1886 Bd. 3 S. 284 Anm. 40.

⁵⁾ vgl. Müller, Reallasten S. 84 ff.; Kraut a. a. D. S. 273 Nr. 69.

tifulären Gesetze die Renten auf seiten des Schuldners für ablösbar erklärt worden.

Die weitere Annäherung des Rentenkaufs an das Pfandrecht trat dadurch zutage, daß das Grundstück nicht mehr wie ein Verkaufspfand, sondern als Verkaufspfand behandelt wurde, aus dessen Erlös der Berechtigte zunächst die kapitalisierte Rentenforderung empfing, während der Rest dem Eigentümer oder sonstigen Schuldner zufiel. Ferner finden wir in den Urkunden Ausdrücke, die sonst nur auf eine Hypothek Anwendung finden.¹⁾ So heißt es in der Willkür von 1559 S. 301: „Ein jeder so sein Haus verpfenden will, soll ein sodanes öffentlich vor Ehrbarem Rade thun und ins Rentenbuch verzeichnet werden“.

Die anfänglich auf das Grundstück beschränkte Haftung des Rentenverpflichteten, die zunächst eigens als unbeschränkte verabredet wurde, wandelte sich allmählich in eine unbeschränkte um, so daß die Beschränkung der Haftung erst besonders vereinbart werden mußte. Bei der nunmehr unbeschränkten Haftung konnte der Rentenpflichtige im Gegensatz zu der reinen Sachhaftung, wo ein Preisgeben des Objektes eine Befreiung von der Rentenpflicht in sich schloß, sich durch Dereliktion nicht von der Verbindlichkeit befreien. Der wichtigste Schritt der Annäherung der Reallastrente an das hypothekarische Darlehn lag in der im Laufe der Zeit dem Gläubiger eingeräumten Kündigungsbefugnis; dies erfolgte in den meisten Ländern mit der Überwindung des kanonischen Zinsverbots. Schon der oben erwähnte Reichsdeputationsabschied von 1600 ließ die vertragsmäßige Vereinbarung des Kündigungsrechts für den Fall zu, daß der Schuldner mit der Zahlung in mora geriet. Diese Verabredung wurde auch für andere Fälle üblich. Nicht selten geschah es, daß die Ablösungssumme als der Hauptwert neben oder sogar anstatt der Renten in dem Rentenbuch eingetragen wurde.²⁾

So sehen wir den Rentenkauf einen dreifachen Entwicklungsgang nehmen: er bleibt seinem Ursprung getreu, beiderseits unkündbar, jedoch in sehr wenigen Fällen, z. B. in Sachsen in dem

¹⁾ vgl. Stobbe-Lehmann S. 102 Anm. 50.

²⁾ vgl. Roth a. a. O. S. 484 Anm. 40; Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 103 ff.; Kraut § 109 Nr. 70.

eisernen Geld; er wird beiderseits kündbar und ähnelt dann in hohem Grade dem Pfandrecht, oder er wird und bleibt nur auf seiten des Schuldners kündbar, so in einzelnen Städten Bayerns, namentlich in München, ferner in Hamburg und Lübeck. In den dortigen Rechtsformen des Rentenkaufs spiegelt sich die Rentengrundschuld des Bürgerlichen Gesetzbuches wieder; diese beiden letztermähnten Gruppen mögen daher in folgendem kurz beleuchtet werden.

§ 9.

Annäherung des Rentenkaufs an das Pfandrecht in einzelnen Territorien.

Im bayerischen Recht,¹⁾ namentlich in München, hat sich als Erbstück mittelalterlichen Rechts in dem sogen. Ewiggeld gleichsam ein Vorläufer der Rentengrundschuld bis auf die Gegenwart erhalten. Als milde Gabe aus der Hand eines frommen Gebers — Seelgerät — erscheint das Ewiggeld bereits am Ausgange des 13. Jahrhunderts, während der gewöhnliche Verkehr dieses Institut erst im 14. Jahrhundert kennt. Die erste Veranlassung zu diesem Institut scheint nach Bergmann²⁾ der große Brand von 1327 gewesen zu sein; nähere Bestimmungen über das Ewiggeldinstitut erscheinen erst seit dem 15. Jahrhundert. So bestimmte die Gantordnung von 1571 und die damit zusammenhängende Grundbuchordnung von 1572 (danke dem energischen Auftreten der Stadt München) für das Ewiggeldinstitut ein unbedingtes Vorzugsrecht. Aus der nachfolgenden Gesetzgebung sei nur die Prioritätsordnung von 1822 erwähnt, die den zweijährigen Giltrückständen den Rang des Kapitalvorranges vor den Hypothekengläubigern, sonstigen Rückständen aber erst nach den Hypothekenskapitalien gewährte. Eine sachlich detaillierte Regelung gibt die Subhastationsordnung von 1879.

¹⁾ v. Roth = Becker, Bayer. Zivilrecht 1897 Bd. 1 Abt. 2 S. 171, 186 ff.; Riedl, Das Ewiggeldinstitut in München (1819) S. 21; Schwind a. a. O. S. 35 ff.

²⁾ Geschichte der Stadt München S. 47.

Das Ewiggeld ist eine dingliche Belastung ohne jede persönliche Verpflichtung des Schuldners; der Eigentümer haftet für sämtliche Rückstände aber nur mit dem belasteten Objekt. Die Entstehung des Ewiggelds setzt Eintragung ins Grundbuch voraus; zur Übertragung des Ewiggeldrechts auf den neuen Erwerber ist Errichtung eines Transportbriefes und Eintragung ins Grundbuch erforderlich. Es darf weder die Unablösbarkeit des Ewiggelds noch die Befugnis des Giltberechtigten zur Kündigung verabredet werden. Erlöschen des Ewiggeldanspruchs setzt immer Löschung im Grundbuch voraus. Zwecks Eintragung der Ewiggeldrente war ein besonderer Ewiggeldprozeß privilegiert, der durch die Zivilprozeßordnung und Subhastationsordnung aufgehoben wurde. Außer in München wurden auch in anderen Landstädten Bayerns¹⁾ Ewiggeldrenten bestellt, z. B. in Nürnberg, Würzburg; als geltendes Rechtsinstitut hat sich das Ewiggeld aber nur in München erhalten.

In Hamburg²⁾ hat sich neben der unablösbaren Rente, die seit dem 15. Jahrhundert nur dem Fiskus und Stiftungen zugeschrieben werden konnte, seit 1849 aber auch für ablösbar erklärt wurde, in den sogen. Rentenposten ein pfandrechtliches Institut ausgebildet, das sich von der Hypothek nur dadurch unterscheidet, daß dem Rentengläubiger ein Kündigungsrecht nicht zusteht. Die Rentenposten rangieren mit den Hypotheken nach der Zeit der Eintragung.

Auch in Lübeck³⁾ finden wir in den sogen. Wieboldsrenten ein der Grundschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechendes Institut. Die Herkunft des Namens der Wieboldsrente ist bestritten; man bringt sie in Zusammenhang mit dem bei der Städtegründung vorkommenden Rechtsverhältnis zwischen dem Zinsgläubiger und Zinsgeber. Von dem im letzten Falle vorkommenden Wurtzins, census arearum, unterscheiden sich nach Pauli die „reditus wieboldes“ durch die Ablösbarkeit der letz-

¹⁾ v. Roth, System des deutschen PrivR. S. 484 Anm. 42.

²⁾ vgl. Puntischart S. 3 ff.; Baumeister, PrivR. § 23 S. 168 Anm. 48.

³⁾ Pauli, Abhandl. aus dem Lübjchen Recht Bd. 4 S. 1 ff., 100, 126.

teren. Die Gleichstellung der Renten- und Pfandzinsen finden wir ausgesprochen in einer Verordnung v. 25. 3. 1848.¹⁾

Aus dem badiſchen Recht,²⁾ das faſt gänzlich auf dem die Reallaſten verwerfenden code civil bafiert, iſt die Beſtimmung hervorzuheben, daß der Giltgläubiger ebenſo wie der Verpächter ein privilegiertes Pfandrecht an den Früchten des letzten Jahres hat (vgl. Art. 70 f g u. f h bad. Landrecht).

Die Anwendung pfandrechthlicher Grundſätze auf den Rentenkauf finden wir auch in Holland³⁾ im Geldernſchen Recht, wo ſchon die Bezeichnung des Grundſtücks als „onderpfand“ dies zum Ausdruck bringt.

Schließlich ſei noch aus der Geſchichte der öſterreichiſchen Geſetzgebung der Entwurf des codex Theroſianus (herausgegeben von Harras v. Haſomſky 1833) erwähnt, welcher eine Gruppe der Reallaſten dem Recht der Servituten, die andere Gruppe (Rentenkontrafte) dem Hypothekenrecht unterordnet.

§ 10.

Die Theorien der Reallaſt.

Die Frage nach der rechtlichen Natur der Reallaſten, kurz die ſogen. Reallaſtenfrage, iſt eine der umſtrittenſten der deutſchen Rechtswiſſenſchaft.⁴⁾ Seit Beginn theoretischer Erörterung deutſchen Rechtslebens iſt ſie Gegenſtand wiſſenſchaftlichen Streites geweſen, der biſ auf unſere Tage in der Wiſſenſchaft fortbauert. Durch das Bürgerliche Geſetzbuch hat dieſe Streitfrage für das geltende Recht an praktiſcher Bedeutung verloren, ſoll jedoch wegen ihres dogmengeſchichtlichen Interesses anhangsweiſe kurz dargelegt werden.

Entſprechend der Möglichkeit, das Inſtitut der Reallaſt von den beiden Geſichtspunkten, ſei es als dingliche, ſei es als obligatorische Verpflichtung zu betrachten, gruppieren ſich die Theorien über die juriſtiſche Natur der Reallaſten in drei Klaſſen: die

¹⁾ vgl. auch Paul Rehme, Die Lübecker Grundhauern 1905 S. 21, 26, 44.

²⁾ Schwind a. a. D. S. 78.

³⁾ Robertus-Hagezow, Zur Erklärung der heutigen Kreditnot 1868/69 S. 396 ff. Anm. 142.

⁴⁾ vgl. Förſter-Eccius a. a. D. S. 411.

einen fassen die Reallast als dingliches Recht auf, die anderen als obligatorisches, die dritten als ein Recht gemischten, nämlich dinglichen und obligatorischen Charakters.

1. Betrachten wir zunächst die Theoriengruppe, welche in der Reallast ein dingliches Recht sieht. Die meisten erblicken darin eine Art der Prädialservituten oder wenigstens servitutenartige *jura in re aliena*. Als Vertreter dieser sogen. Servitutentheorie sind zu nennen¹⁾: Stryk, Manzius, Heineccius, Schilter, Titius und Gerhard sowie Frankke, J. G. Böhmer, Rosshirt und neuerdings auch Gengler. Titius beispielsweise sieht in dem Satze: „*servitus in faciendo consistere nequit*“ eine aus der falschen Voraussetzung, daß das Grundstück das verpflichtete oder berechnigte Objekt sei, gezogene spitzfindige Folgerung, da eine Sache weder etwas leiden noch tun könne. Daß die Servitut auch in einem *facere* bestehen könne, beweise die *Servitus oneris ferendi*. Letzteres Argument führt auch Gerhard ins Feld und sagt, obenerwähnter Grundsatz sei eine bloße wissenschaftliche Definition, daher ohne zwingende Wirkung. Es sei kein Grund vorhanden, warum nicht auch ein *facere* zum Inhalt einer Servitut erhoben werden solle. Andere sind der Ansicht, daß der Begriff der Servitut durch das deutsche Gewohnheitsrecht entsprechend erweitert worden sei (*servitutes juris Germanici*). Die Unhaltbarkeit dieser Auffassung ergibt sich daraus, daß die Servituten als Beschränkung des Eigentums, der unmittelbaren Herrschaft über eine Sache nur in einer der sonstigen Befugnis des Eigentümers (dem *facere*) entgegenstehenden Berechnigung bestehen können, also in *non facere, pati*.²⁾ Eine Verpflichtung des Eigentümers zur Leistung bindet nur den Willen, wäre also keine Beschränkung des Eigentumsrechts. Die *servitus oneris ferendi* ist eine singu-

¹⁾ Stryk, *Usus modernus Pandectarum* lib. 8 tit. 1 § 3 sequ.; Manzius, *De serv. praed. rust. quaest.* 20 n. 20; Heineccius, *Elementa iuris Germanici* Tom. 1 lib. 2 tit. 5 § 131; Schilter, *Exerc. ad P.* lib. 8 tit. 1 § 4; Gottl. Titius, *De serv. faciendi*, Lips. 1710; Frankke, *Variae resolutiones* 1 resol. 2 no. 117; Böhmer, *Jus ecclesiasticum Protestantium* 1789 lib. 5 tit. 19 § 61; Rosshirt im *Arch. f. ziv. Prag.* Bd. 8 S. 55.

²⁾ vgl. Dunder, *Die Lehre von den Reallasten*; Stobbe-Dehmann a. a. D. S. 50.

läre Ausnahme von dem römischen Grundsatz und wurde, wie wir oben gesehen haben, aus wirtschaftlichen Gründen gegen die Logik beibehalten.

Die zweite, etwas gemilderte Auffassung geht dahin, die Reallasten seien den römischen Servituten gleichartige *jura in re aliena*, „da die Substanz der onerierten Liegenschaft mit affiziert werde“. Auch diese Ansicht¹⁾ gipfelt in der Auffassung, eine Servitut könne in einem *Lun* bestehen, muß also aus den vorerwähnten Gründen zurückgewiesen werden. Wenn es auch in einzelnen Quellenstellen heißt, daß sich der Zehntherr selbst den Zehnt vom Acker hole, so liegt darin doch noch nicht das Wesen der Reallast begründet; wesentlich ist doch wohl, daß der Zehntpflichtige den Zehnt produzieren muß; übrigens ist es auch die Regel, daß der Zehnt dem Berechtigten gebracht wird. Vorstehende Auffassungen von der Natur der Reallast galten bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts und gelangten beispielsweise zum Ausdruck im *Codex Maximilaneus Bavaricus*, wo II, 7 § 2 lautet: „Die Servitut ist unterschiedlich, und zwar 1mo affirmative, wenn derjenige, welcher hierzu verbunden ist, entweder in dem seinigen etwas zu leiden oder zu tun hat . . .“ Das preuß. Obertribunal²⁾ nennt noch 1877 die Reallasten Servituten in *faciendo*.³⁾

Albrecht⁴⁾ erklärt die Reallasten sowohl auf seiten des Berechtigten als des Verpflichteten als Pertinenzen ihrer Proprietät, und zwar der Eigentumsgewere des Gutsherrn und der Gewere des Verpflichteten an der Liegenschaft. Er sagt: „Jedes Verhältnis zwischen Gutsherrn und Hinterfassen enthalte zwei Bestandteile, ein dingliches Element, nämlich das Recht des Herrn und des Hinterfassen am Grundstück, und ein persönliches Element, nämlich das Recht des Gutsherrn auf die Zinsen und Dienste und die Verpflichtung des Hinterfassen zu diesen Leistungen. Diese beiden Elemente dürfe man nicht als heterogene Bestandteile auf-

¹⁾ Gengler, Das deutsche PrivR. 4. Aufl. 1892 S. 301 ff.

²⁾ Seuffert Bd. 34 Nr. 16.

³⁾ vgl. auch Unger Bd. 1 S. 558 Nr. 17 in betreff der älteren österreichischen Gesetzgebung.

⁴⁾ Albrecht, Die Gewere 1828 S. 165 ff.

fassen, sondern es solle infolge dieser Untrennbarkeit das persönliche Element die Natur des dinglichen annehmen, es solle das persönliche Element als Pertinenz des dinglichen gedacht und behandelt werden. Die Albrechtsche Theorie hat den Vorzug, daß sie als erste die Reallasten aus ihrer eigenen Geschichte zu erklären versucht. Nun ist aber eine Verbindung der Gewere des Berechtigten und Verpflichteten oft gar nicht denkbar, z. B. wenn der Rentenkäufer selbst nur an seinem Grundstück die Gewere zu Lehnrecht hat, während dem Lehn Herrn die Eigentumsgewere verblieben ist. Die nach Albrecht weitgehende Wirkung des Pertinenzverhältnisses zwischen dem dinglichen und persönlichen Recht ist vielleicht wirtschaftlich erklärlich, kann aber rechtlich niemals dazu führen, daß sich das eine Recht seiner juristischen Natur nach dem anderen assimiliert. Auch Renaud¹⁾ gründet seine Theorie auf den Begriff der Gewere und betrachtet die Real last als eine durch Teilung der Gewere begründete Eigentums beschränkung; indem nämlich die Gewere am Grundstück die Gewere an der Fahrhabe mit umfasse, sei die Real last das Recht auf einen Teil des Ertrages des Grundstücks. Als Akzessorium der Gewere des Grundstücks nehme die Real last an deren dinglicher Natur teil. Renaud beschränkt den Begriff der Real last auf die Grundzinsen als die alleinigen eigentlichen Reallasten und scheidet die Fronen aus; danach verpflichtet die Zinsberechtigung nach seiner Ansicht den Besitzer des belasteten Gutes zu einem Leiden, nicht zu einem Tun. Renaud kommt also auf die von uns bereits oben zurückgewiesene Auffassung hinaus, daß die Reallasten servitutenartige jura in re aliena seien. Auch die Basis dieser Theorie, daß die Gewere an Immobilien zugleich die darauf befindlichen Mobilien umfasse, entspricht in der gemachten Anwendung nicht der herrschenden Ansicht, nach der die Gewere an Mobilien nur dem zusteht, welcher die faktische Herrschaft über sie hat, sie detiniert.²⁾

Während die bisher genannten Theorien sich alle darin ähneln, daß sie zum Zwecke der Erklärung der dinglichen Natur

¹⁾ Renaud, Beitrag zur Theorie der Reallasten 1846 S. 23 ff.

²⁾ Stobbe = Lehmann a. a. O. Bd. 2 S. 13.

der Reallast eine Verbindlichkeit auf seiten der Reallastpflichtigen als nicht vorhanden darzustellen sich bemühen, erkennt die Personifikationstheorie eine Reallastverbindlichkeit des Verpflichteten an, indem sie das belastete Grundstück als den Schuldner bezeichnet, der durch den jedesmaligen Besitzer repräsentiert werde. Dies war namentlich die Ansicht der französischen Juristen über die sogen. *rente foncière*.¹⁾ Während jedoch diese inkonsequenterweise auch eine persönliche Verpflichtung des Besitzers des Grundstücks zur Leistung der fälligen Renten annehmen, knüpft Dunder die Verbindlichkeit lediglich an das Grundstück, eine unbewegliche Sache, so daß diese „als Subjekt einer zum Besten einer Person oder eines Grundstücks vorzunehmenden Leistung erscheine“. Dunder stützt seine Ansicht darauf, daß schon im älteren Recht die Realberechtigung den dinglichen Rechten zugezählt und nach den für Immobilienrechte geltenden Grundsätzen behandelt wurde. Die Personifizierung des Grundstücks erscheint nicht zulässig, hätte eher übrigens zur Annahme eines obligatorischen Charakters der Reallast führen müssen, da ein dingliches Recht an einer Person den Grundsätzen des Rechts widerspricht. Auch Mittermaier,²⁾ welcher zunächst die Reallasten für dingliche Forderungsrechte erklärte, zählt sie nunmehr zu den dinglichen Rechten. Schließlich sei noch die Ansicht Manns³⁾ wegen ihrer Eigenartigkeit erwähnt. Unter Ablehnung einer Unterordnung der Reallast unter die dinglichen Rechte oder Obligationen oder dinglichen Forderungsrechte hält er sie für suspensiv bedingtes Herrschaftsrecht an dem belasteten Grundstück.

2. Die Vertreter der zweiten Hauptmeinung, welche den Schwerpunkt auf das obligatorische Moment legen, finden das dingliche Moment, d. h. die Tatsache, daß die Berechtigung ohne weiteres gegen jeden Besitzer des Grundstücks gerichtet ist, nur in einer dem Berechtigten wegen seiner Forderung an dem belasteten Grundstück zustehenden Hypothek. Über den Grund dieser Hypothek

¹⁾ vgl. auch Bollgraf im Arch. f. ziv. Prag. Bd. 11 Beilageheft S. 194, 132; auch Dunder a. a. O. S. 61, 73.

²⁾ Mittermaier, Grundsätze des gemeinen deutschen PrivR. 7. Aufl. Bd. 1 § 172 S. 490.

³⁾ Mann, Untersuchung über den Begriff der Reallast 1869.

gehen die Meinungen auseinander, indem einige dieselbe auf stillschweigenden Vertrag, andere auf das Gesetz stützen. Die Annahme einer gesetzlichen Hypothek wird auf römische Gesetzesstellen gegründet (l. 81, 1 Dig. 18, 1; l. 31 de pign. 20, 1). Diese Ansicht ging von den französischen Juristen aus, welche sich vornehmlich auf einige Sätze der coutumes stützten. Unter den deutschen Rechtslehrern der älteren Zeit sind vier zu erwähnen: Berlich, Carpzow, Unterholzner und der Spanier Convaruvias y Leyva.¹⁾ Vorgenannte Auffassung wird heute allenthalben verworfen, zumal sie gegenüber der geschichtlichen Entwicklung des Rechtsinstituts sich als unhaltbar erweist. Der Versuch der Begründung eines durchaus deutschrechtlichen Instituts aus römischen Quellenstellen erscheint unzulässig; auch die französischen coutumes²⁾ enthalten kein rein germanisches Recht, welches doch bis zur Rezeption eine Hypothek an Grundstücken nicht kennt. Unter den neueren Juristen, welche in den Reallasten Forderungsrechte erblicken, sind v. Gerber, Stobbe, Hillebrand, Seuffert und von den Romanisten Savigny, Buchta zu nennen. v. Gerber³⁾ sieht in der Reallast eine Obligation derart, daß der Gläubiger zu wiederkehrenden, die Obligation niemals erschöpfenden Leistungen berechtigt bzw. der Schuldner hierzu verpflichtet ist; die einzelnen fälligen Leistungen seien nicht Gegenstand besonderer bei jedem Termin neu entstehender Obligation, sondern die „pulsweisen“ Äußerungen einer perpetuierlichen Verbindlichkeit, die „dynamische Wirkung ihrer Gesamtkraft“. Diese perpetuatio der Obligation trete durch die Tatsache ihrer Anknüpfung an ein bestimmtes Grundstück besonders hervor, jedoch sei diese Funktion des Grundstücks für die Obligation etwas rein Äußerliches und von nebensächlicher Bedeutung. Diese vorgenannte auch den Römern wohlbekannte Zustandsobligation unterscheide sich ihrer Natur nach von der gewöhnlichen Obligation dadurch, daß sie nicht wie diese durch eine solutio erfüllt werde, sondern als unerschöpfliche Ver-

¹⁾ vgl. hierüber die näheren Angaben bei Dunder a. a. O. S. 7 Anm. 3, 6, 7 u. S. 8.

²⁾ vgl. Glück, Th. 79 S. 587 f.

³⁾ v. Gerber, Ges. jur. Abhandl. S. 221 (1878).

bindlichkeit fortbauere.¹⁾ Allerdings hat der Eintritt eines Menschen in einen gewissen Zustand rechtliche Folgen, jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen, so z. B. verpflichtet der Staat kraft seines Hoheitsrechtes jeden seiner Besitzer unbeweglicher Habe zur Entrichtung von Steuern, Abgaben; so kann auch der Erblasser auf Grund seiner freien Verfügungsmacht bestimmen, daß sein Erbe, wer immer dies sein mag, bestimmte Verpflichtungen auf sich zu nehmen habe. Ein rein obligatorischer Vertrag vermag jedoch nie einen Singularsubjektor des Schuldners zu binden (vgl. l. 18, 1 D. 8, 1). „Res inter duos acta tertio non nocet“, sagt ein altes Rechtspruchwort; nur ein dinglicher Vertrag hat diese weitgehende Wirkung. Die Tatsache der engen Verknüpfung der Person des Reallastpflichtigen mit dem jedesmaligen Besitzer des Grundstücks ist zweifellos ein wesentliches Moment für den Begriff der Reallast. Die Auffassung der Reallast als einer Obligation ist weder in der deutschen Rechtsprechung noch in der Gesetzgebung aufgenommen.²⁾ Stobbe und die anderen Vertreter der vorliegenden Ansicht erkennen zwar eine gewisse Immobilienqualität der Reallast an; die Verknüpfung der Verbindlichkeit mit einem Grundstück beruhe aber auf den wirtschaftlichen Verhältnissen und lasse sich juristisch nicht tiefer begründen; über die Natur eines Rechtsverhältnisses entscheide nicht die Anwendung einzelner Rechtsätze, sondern sein Inhalt.

Von beiden vorstehend kurz dargelegten Theorien sagt Dernburg³⁾ mit Recht: Die Auffassung, welche das in der Reallast gegebene Moment persönlicher Verhaftung des Besitzers leugnet, ist nicht glücklicher als die Theorie der Gegenwart, welche deren dingliche Natur in Abrede stellt.

3. Die dritte Hauptgruppe legt den Reallasten einen gemischten, nämlich einen dinglichen und obligatorischen Charakter bei unter Betonung des einen oder anderen Moments. Hierher sind diejenigen Theorien zu rechnen, welche in der Reallast ein deutschrechtliches dingliches Recht erblicken. Als Vertreter dieser

¹⁾ vgl. Savigny S. 132 ff.

²⁾ vgl. v. Roth a. a. D. S. 468 Anm. 24; Stobbe-Lehmann a. a. D. S. 250.

³⁾ Dernburg, Preuß. PrivR. S. 758.

Theorien sind¹⁾ Eichhorn, Runde, Walter, Beseler, Bluntschli, Wächter, Unger zu nennen. Die Dinglichkeit, sagen Eichhorn und Runde, äußert sich nicht bloß „in der Verhaftung einer Sache bis zur Verfolgbarkeit durch Dritte“, sondern auch in der Verknüpfung einer Befugnis oder einer Verpflichtung mit einer Sache derart, daß der Sachbesitz das Subjekt des Rechts oder der Verpflichtung bestimme. Diese sogen. subjektiv dinglichen Rechte könnten auf der aktiven wie passiven Seite eines Rechtsverhältnisses vorhanden sein und zum objektiven Inhalt ein unmittelbares Recht an einer Sache selbst oder auf eine Leistung haben; sofern die Reallasten zu der letzteren Gruppe gehörten, hätten sie durchaus die Natur von Obligationen; auf der angegebenen Ähnlichkeit mit den sonstigen Sachrechten beruhe nur die Natur der Klage. Mittermaier hat diese Auffassung schon im Jahre 1821 zuerst aufgestellt. Pflüger,²⁾ der von dem Satze ausgeht, daß der Konkurs der Prüfstein der Dinglichkeit sei, erblickt das Wesen der Dinglichkeit lediglich in dem Nichtberührtwerden vom Konkurse; er erklärt die Reallasten für dingliche Forderungsrechte, ohne daß neben der vorzugsweisen Befriedigung aus dem Grundstücke eine solche aus dem übrigen Vermögen ausgeschlossen wäre. Bluntschli³⁾ sieht als Wesen der Reallast wegen ihres Ursprungs aus der mittelalterlicher Oberherrschaft die Dinglichkeit an, in deren Hülle eine Forderung zwar nicht an das Gut, aber an dessen jedesmaligen Besitzer eingeschlossen sei. v. Meibom⁴⁾ sieht in der Reallast eine den Grunddienstbarkeiten vergleichbare Dienstbarkeit der Sache oder des Besitzers; wegen ihrer Verwandtschaft in wirtschaftlicher Hinsicht faßt er die römischrechtliche Eigentumsbeschränkung und die deutschrechtliche Eigentumsbelastung als dingliche Rechte zusammen. Eccius nimmt in Übereinstimmung mit Förster die dauernde persönliche Verpflichtung des Eigentümers für die während seines Eigentums fälligen Leistungen an,

¹⁾ Eichhorn, Preuß. PrivR. § 162; Runde, Leibzucht Bd. 2 § 26; Beseler, System des gemeinen deutschen PrivR. 1885 § 190; Bluntschli-Dahn, Deutsches PrivR. 1864 S. 270 ff.; Wächter, Erörterungen 1845 S. 121 ff., 127.

²⁾ Pflüger im Archiv Bd. 81 S. 252 ff.

³⁾ Bluntschli a. a. O. § 89 ff.

⁴⁾ v. Meibom, Das mecklenburg. Hypothekenrecht S. 35 ff.

im Gegensatz zu Förster aber auch eine Haftung des Grundstücks für die Rückstände, gleichgültig wer persönlicher Schuldner sei. Am zutreffendsten dürfte die Ansicht Dernburgs sein, wonach die Reallast als ein Erzeugnis geschichtlichen Verdegangs zu würdigen sei. Schon wegen dieser Herkunft aus nur dem deutschen Recht eigentümlichen Verhältnissen darf die Nichtübereinstimmung der rechtlichen Struktur dieses Rechtsinstituts mit dem übernommenen Rechtssystem nicht wundern. Solange die einheitlichen römischen Rechtsgedanken unser Rechtssystem beherrschen, ist eine ausschließliche Unterordnung der Reallast, sei es unter den Begriff des dinglichen oder des persönlichen Rechts, dem Wesen der Reallast nicht entsprechend. Die Reallast ist in Übereinstimmung mit der herrschenden Meinung der heutigen Rechtswissenschaft als ein deutschrechtliches, begrenztes dingliches Recht anzusehen; dies ist unten (§ 12) näher dargelegt.

II. Dogmatischer Teil.

§ 11.

Bedeutung der Reallast und Rentenschuld und ihre Stellung im Bürgerlichen Gesetzbuch.

Reallast wie Rentenschuld sind ihrer wirtschaftlichen Bedeutung nach Faktoren des namentlich in der neueren Zeit sehr wichtigen Zweiges gedeihlicher Volkswirtschaft, nämlich des Credits, dessen Regelung gerade auf dem Gebiete der Landwirtschaft von hoher Wichtigkeit ist; dies liegt zum großen Teil in ihrer eigenartigen, von allen übrigen Zweigen der Volkswirtschaft abweichenden Beschaffenheit und Natur begründet.

Die Reallast ist trotz ihres hohen rechtsgeschichtlichen Alters und ihrer großen Bedeutung bis weit über das Mittelalter hinaus in einzelnen Formen ihrer vielgestaltigen Entwicklung zum Hemmnis rationellen Ackerbaues geworden, so daß die Gesetzgebung des 19. Jahrhunderts in Deutschland bald ihre gänzliche, bald ihre teilweise Aufhebung unternommen hat. Trotzdem gehört dieses Rechtsinstitut nicht der Rechtsgeschichte an, ist vielmehr eine gerade in den letzten Jahrzehnten neubelebte Erscheinung, die von Vertretern der Landwirtschaft als aktiv unkündbare Belastungsform erstrebt worden ist. Der Rechtszustand der Reallasten, der zu regeln war, wies trotz Ausscheidung aller öffentlichen Lasten und Abgaben eine bunte Mannigfaltigkeit auf. Volkswirtschaftliche Rücksichten auf die Verschiedenheit der tatsächlichen Verhältnisse vermehrten eine einheitliche, umfassende reichsgesetzliche Regelung des bisherigen Rechtszustandes. Unter den beiden Möglichkeiten: entweder reichsgesetzlich einen begrenzten Inhalt der Reallast zu normieren und daneben die Landesgesetze aufrechtzu-

erhalten — dies hätte die Einführung von Reallasten in bis jetzt mit ihnen unbekannte Gebiete zur Folge gehabt, anderenfalls ausschließende Landesgesetze notwendig gemacht und damit Landesrecht geschaffen, das dem Reichsrecht vorgeht — oder unter Aufrechterhaltung der Landesgesetze, welche die Begründung von Reallasten ausschließen oder beschränken, nur eine allgemeine Regelung zu treffen, hat das Bürgerliche Gesetzbuch die letztere gewählt. Die Ablösungsfrage ist gänzlich der Landesgesetzgebung vorbehalten, da die verwickelten örtlichen Verhältnisse eine einheitliche Normierung nicht zuließen.

Die Rentenschuld verdankt ihre Entstehung der im Laufe des vorigen Jahrhunderts namentlich durch Robertus¹⁾ in wirksamer Weise vertretenen Auffassung, daß das zinsbare Darlehn, die kündbare Grundstücksbelastung nicht die geeignete Form für eine dauernde Verbindung des Geldkapitals mit dem Grundbesitz sei, da der Grund und Boden alljährlich nur Erträge abwerfe, aus deren Überschüssen lediglich allmählich ein Kapital angesammelt, dagegen nie die Hypothek im Falle ihrer Kündigung zurückgezahlt werden könne. Fast alle landwirtschaftlichen Kreise erfaßte damals der Glaube, daß die Belastung in Form der Rente für den ländlichen Grundbesitz die geeignetste Kreditform sei.²⁾ Unleugbar gefährdet die wirtschaftliche Existenz auch des tüchtigen und fleißigen Grundbesizers nichts mehr als die unzeitgemäße Kündigung eines geschuldeten Kapitals. Der Abwehr dieser Gefahr verdankt ja auch das am Ausgange des 18. Jahrhunderts von Friedrich dem Großen geschaffene landschaftliche Pfandbriefinstitut seine Entstehung. Trotzdem viele landwirtschaftliche Korporationen lebhaft für den Ersatz der kapitalistischen Belastungsform durch die Rentenbelastung eintraten und auch seitens verschiedener Volkswirtschaftler Billigung und Unterstützung fanden, lehnte der Gesetzgeber diese für die Übergangszeit allzu radikale Forderung doch ab, da er mit Recht hierdurch eine Entwertung des Grundbesitzes und damit eine ernste Krisis als unausbleibliche Folge

¹⁾ Robertus = Jagebow, Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesizers (1868/69, 2. Ausg. 1876).

²⁾ vgl. im volkswirtschaftlichen Teil der Arbeit § 21.

besürchtete. Zu einem solchen Wagnis wollte und konnte der Gesetzgeber nicht ohne weiteres die Hand bieten. Während der 1. Entwurf die Rentenschuld als besondere Realkreditform nicht kannte, entschied man sich in der Kommissionsberatung neben Hypothek und Grundschuld (unter sieben gestellten Anträgen für den letzten) für die Aufnahme der Rentenschuld mit der Begründung, daß man den Wünschen der zunächst beteiligten Kreise, welche von den absolut unkündbaren Renten erhebliche Vorteile für den Kredit des Grundbesitzes erhofften, die Rentenschuld entsprechend zu gestalten habe, um eine „ehrliche Probe“ zu ermöglichen.¹⁾

§ 12.

Begriff und Wesen der Reallast und Rentenschuld.

Ein Vergleich der Reallast und Rentenschuld zuvörderst hinsichtlich ihres Begriffs und Wesens setzt notwendigerweise die Klarlegung des Begriffs und Wesens jedes der beiden Institute in unserem geltenden Recht voraus.

§ 1105 BGB. lautet: „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (Reallast).“ Hiermit hat die in der deutschen Rechtswissenschaft längst eingebürgerte, zum Teil auch schon in der Gesetzgebung am Ausgange des 18. Jahrhunderts wiederkehrende Bezeichnung für die kasuistisch auftretende Erscheinung der Realbelastung durch den Gesetzgeber ihren begrifflichen Ausdruck gefunden. Die Reallast ist also die Belastung eines Grundstücks mit wiederkehrenden, aus dem Grundstück zu entrichtenden Leistungen. Mit dieser reichsgesetzlichen Begriffsbestimmung ist die juristische Natur der Reallast gekennzeichnet; sie ist nach der Ausdrucksweise des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein Recht an einer Sache, eine Belastung einer Sache, und wird in der Wissenschaft als begrenztes dingliches Recht bezeichnet. Damit ist also die Jahrhunderte hindurch viel Mühe und Scharffinn aufbrauchende

¹⁾ Kommissionsprot. S. 484; vgl. ferner Brettn er, Die Rentenschuld, in Rohlers Arch. Bd. 13 S. 308.

Streitfrage über die juristische Natur der Reallast, dieser gleichsam gordische Knoten im Banne des gemeinrechtlichen Dinglichkeitsbegriffs gelöst oder vielmehr nur durchhauen. Nicht als ein reines Forderungsrecht auf wiederkehrende Leistungen mit der Besonderheit, daß der Besitz eines Grundstücks den jedesmaligen Verpflichteten bestimme, nicht als eine Verbindung dinglichen und persönlichen Rechts derart, daß die Reallast im ganzen dinglich, die einzelne fällige Leistung obligatorisch sei, erscheint nunmehr die Reallast, sondern als ein dingliches Recht, seiner Totalität nach wie in den einzelnen Leistungen, für welche letztere der Eigentümer des Grundstücks, sofern sie unter seiner Herrschaft fällig werden, im Zweifel auch persönlich haftet. Diese enge Verknüpfung dinglicher und persönlicher Bestandteile dieses Rechtsinstituts verwehrt es im System unserer heutigen Rechtswissenschaft nicht, die Reallast entsprechend ihrer vorherrschenden dinglichen Grundnatur ähnlich wie Hypothek, Grundschuld, Pfandrecht unter den Oberbegriff dinglicher Rechte zu subsumieren.²⁾ Der dingliche Charakter der Reallast wird daher auch fast allgemein anerkannt;³⁾ Lehmann⁴⁾ dagegen definiert die Reallast „als obligatorischen Anspruch auf wiederkehrende Leistungen aus der Bewirtschaftung eines Grundstücks gegen dessen jedesmaligen Besitzer, geschützt durch ein für den Fall der Nichtleistung bestehendes dingliches Vollstreckungsrecht in das Grundstück“.

Als wesentliche Momente des Begriffs der Reallast sind hervorzuheben, daß sie ein Leistungsrecht ist im Gegensatz zu den ein Gebrauchs-, Nutzungsrecht darstellenden Dienstbarkeiten und dem Erbbaurecht. Es haftet das Grundstück dinglich für die Reallast als solche und die einzelne aus der Zeit des jetzigen Eigentümers fällige wie rückständige Leistung (§§ 1105, 1107, 1108 BGB.). Andererseits sind die einzelnen Leistungen als obligatorische Verpflichtungen zu denken, deren Schuldner der jeweilige Eigen-

¹⁾ vgl. auch die neuerdings erschienene, weiter unten erwähnte Abhandlung von Dümichen, Schuld und Haftung, insbesondere bei den Grundpfandrechten, die Reallasten, in Jherings Jahrb. Bd. 54 (1908) S. 355 ff.

²⁾ vgl. Dernburg, Sachenrecht des BGB. S. 582.

³⁾ Cuneccerus-Lehmann, Das bürgerl. R. Bd. 2, 40 S. 136 (1898).

tümer des Grundstücks bis zur Befriedigung bleibt (§ 1108 BGB.). Die Leistungen können verschiedensten Inhalts sein, ein Geben oder Tun zum Inhalt haben, brauchen auch nicht regelmäßig wiederkehrend oder von unbeschränkter Dauer zu sein. Die streitige Frage, ob die Leistung in einem Unterlassen bestehen könne, ist zu verneinen. Der Wortlaut des § 1105 BGB. läßt zwar die Frage offen; ebenso erscheint es fraglich, ob die Unzulässigkeit der Unterlassungsreallast aus dem Grunde anzunehmen ist, weil die Unterlassung nicht als wiederkehrende Leistung oder weil sie nicht als Leistung aus dem Grundstück aufgefaßt werden könne. Entscheidend ist,¹⁾ daß das Bürgerliche Gesetzbuch nur einen geschlossenen Kreis inhaltlich fest umgrenzter dinglicher Rechte kennt und in § 1018 BGB. das Verbot von Handlungen als möglichen Gegenstand einer dinglichen Last nur in einem gewissen, beschränkten Umfange zuläßt. Diese Abgrenzung würde jeden Zweck verlieren und geradezu vereitelt werden, wenn auf Grund des § 1105 BGB. das Verbot jeder beliebigen Handlung verdinglicht werden könnte. Reallastberechtigt kann eine bestimmte Person oder der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks sein.

§ 1199 BGB. lautet: „Eine Grundschuld kann in der Weise bestellt werden, daß in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Rentenschuld)“. Die Rentenschuld ist darnach eine Abart der Grundschuld, eine ungewöhnliche Grundschuld, könnte man nach § 1208 BGB. *per arg. e contr.* sagen. Die Grundschuld stammt aus dem medlenburgischen Recht, ist von dem preuß. Eigentums-erwerbsgesetz aufgenommen und von da in das Bürgerliche Gesetzbuch übergegangen. Zwecks Untersuchung des Rentenschuldbegriffs genügt die Untersuchung des Begriffs der mit ihr „verschwisterten“ Grundschuld. Das Bürgerliche Gesetzbuch gibt, wie nach der herrschenden Auffassung anzunehmen ist, in seiner Gesetzesbestimmung keine Definition des Grundschuldbegriffes, dessen juristische Konstruktion vielmehr die Motive²⁾ ausdrücklich für eine Aufgabe der

¹⁾ vgl. Lehmann, Die Unterlassungspflicht im bürgerl. R., in Fischers Abhandl. zum PrivR. und Zivilprozeß Bd. 15 Heft 1 S. 164—167.

²⁾ Mot. z. BGB. Bd. 3 S. 610.

Wissenschaft erklären. Die weitgehende Meinungsverschiedenheit, welche über den Grundschuldbegriff der deutschen Partikulargesetzgebung herrschte, besteht auch unter der Herrschaft des Bürgerlichen Gesetzbuchs fort. Puntschart¹⁾ gibt eine erschöpfende Zusammenstellung der verschiedenen Ansichten über den Grundschuldbegriff und faßt sie in vier Gruppen zusammen: Nach der einen Gruppe wird bei der Grundschuld ein selbständiger Vermögensgegenstand gleichsam aus dem Eigentum ausgeschlossen; die Grundschuld gewährt ein selbständiges Recht auf einen Wertteil des Grundstücks. Es tritt der Standpunkt des sogen. „Wertrechts“ in den Vordergrund. Die zweite Gruppe sieht in der Grundschuld ein eigenartiges dingliches Rechtsverhältnis begrenzter Natur an der Sache selbst, kraft dessen aus dem Grundstück eine bestimmte Geldsumme zu zahlen ist, ähnlich wie bei der Hypothek. Die dritte Gruppe läßt die Schuld einer Person zur Geltung kommen und betont teils die negative Leistungspflicht des Grundstückseigentümers, nämlich sich die Vertreibung aus dem Grundstück gefallen zu lassen, teils erblickt sie in der Grundschuld eine sogen. „Realobligation“. Die vierte Gruppe vertritt die von Brinz²⁾ und von v. Amira³⁾ für das nordgermanische Recht fortgebildete Theorie von der deutschrechtlichen Obligation als Haftung im Sinne des Entstehens, nämlich für die Schuld, das Leistensollen des Schuldners, und erblickt in der Grundschuld einen Fall der reinen Sachhaftung für eine Schuld. Diese Lehre von dem altdeutschen Gegensatz zwischen der Schuld und der Haftung, welche letztere als Garantie einer Schuld durch Entstehen einer Person oder Sache, also als persönliche oder Sachhaftung zu verstehen ist, wurde durch Puntschart⁴⁾ und v. Schwind⁵⁾ im einzelnen

¹⁾ Puntschart, Der Grundschuldbegriff des deutschen Reichsrechts in Gesetz und Literatur (1900) S. 35 ff.

²⁾ Brinz, Der Begriff obligatio, in Grünhuts Zeitschr. Bd. 1 1874 S. 28 und Brinz, Lehrb. d. Pand. Bd. 2, 2 (1882) S. 843 ff.

³⁾ v. Amira, Nordgerm. Obligationenrecht Bd. 1 S. 206 ff., Bd. 2 S. 45 ff., 223 ff.

⁴⁾ Puntschart a. a. O. S. 73 ff., 99 ff., 107 ff., 232 ff. und Pappenheim in Zeitschr. f. SR. Bd. 47 S. 142 ff.

⁵⁾ Frhr. v. Schwind, Wesen und Inhalt des Pfandrechts, in Fischers Abhandlungen zum Privatrecht und Zivilprozeß Bd. 2, 1.

durchgeführt und von Herbert Meyer¹⁾ hinsichtlich der neueren Sazung von Fahrnis durch zahlreiche Quellenstellen belegt.²⁾ Puntſchart³⁾ gewinnt folgende Begriffsbestimmung der Grundschuld: „Die Grundschuld ist eine durch Eintragung im Grundbuch entstehende, in bezug auf Schuldgrund und Person des Schuldners abstrakte Schuld einer bestimmten Geldsumme, für deren Bezahlung an den Gläubiger ausschließlich ein bestimmtes Grundstück haftet“. Gierke⁴⁾ hält die Puntſchartſche Konstruktion zwar für die mittelalterliche Sazung, nicht aber für die mittelalterliche Reallast und insbesondere den Rentenkauf, also auch nicht für die moderne Grundschuld geeignet, da sie in diesem Punkte dem Rentenkauf und nicht der Sazung näher steht. Predari⁵⁾ hält die Erfassung des Grundschuldbegriffes von dem alten Schuldrecht aus nicht für angängig, da der Obligationenbegriff des Reichsrechts von dem des altgermanischen Obligationenrechts erheblich abweicht. Dernburg⁶⁾ hingegen folgt im wesentlichen den Ausführungen Puntſcharts und baut auf der Scheidung von Schuld und Haftung seinen einheitlichen Pfandrechtsbegriff auf. Er sagt: „Schuld ist Leistenſollen; Vertragſchuld insbesondere das auf die Leistung des Vertragsgegenstandes gerichtete rechtliche Sollen. Haftung ist Einſtänderschaft, Bürgerschaft, Gewährſchaft, Verpfändung, d. h. Einſtehen für den Fall, daß eine Schuld nicht erfüllt wird. Liege diese Haftung einer Person vor, dann ſei dieser Schuldner und es entſtehe eine römischrechtliche Obligation; es könne aber auch nur eine Sache für die Schuld haften; ſolche bloße Sachhaftung liegt in der Grundschuld“. Mit Recht findet diese deutschrechtliche Auffassung immer mehr Billi-

¹⁾ Herbert Meyer, Neuere Sazung von Fahrnis und Schiffen (1903) S. 86 ff. und Puntſchart in Krit. Wſchr. 1907 S. 49 ff.

²⁾ vgl. auch Jay, Schuldverhältnis und Haftungsverhältnis im heutigen Recht, in Jherings Jahrb. Bd. 48 S. 178 ff. und Siber, Zur Theorie von Schuld und Haftung nach Reichsrecht, in Jherings Jahrb. Bd. 50 S. 55 ff.

³⁾ Puntſchart a. a. O. S. 117.

⁴⁾ Gierke, Deutsches PrivR. (1905) Bd. 2 S. 855 u. Anm. 19.

⁵⁾ Predari in Zeitschr. f. GR. Bd. 51 n. F. Bd. 36 S. 618 ff.

⁶⁾ Dernburg, Sachenrecht des BGB.

gung;¹⁾ entspricht sie doch in hohem Grade dem Grundzuge des deutschen Rechts und bedeutet für die Bestrebungen der Gegenwart, das deutsche Recht auf deutschen Rechtsanschauungen aufzubauen, einen wesentlichen Fortschritt. Die Scheidung von Schuld und Haftung als begrifflicher Bestandteile der Grundpfandrechte und der Reallasten ist vornehmlich das Ergebnis moderner Jurisprudenz.

Lebhaft bestritten ist in der Rechtswissenschaft die Frage, ob unsere Grundschuld bezw. unsere Hypothek als dingliches oder als persönliches Recht anzusehen ist. Sohm²⁾ erblickt das Charakteristische eines dinglichen Rechts in der Befugnis des Berechtigten, auf ein Sachgut, in unserem Falle auf ein Grundstück selbsthandelnd einzuwirken. Da der deutsche Hypothekengläubiger im Gegensatz zum römischen nur berechtigt sei, falls die eingetragene Summe nicht gezahlt werde, die Exekution des verpfändeten Grundstücks zu verlangen, dieses Recht auf Exekution aber ein Recht öffentlicher Natur sei, welches nur der Obrigkeit zustehe und nicht Inhalt eines Privatrechts sein könne, so beschränke sich das Hypothekenrecht darauf, die Zahlung der versicherten Summe von dem Eigentümer des verpfändeten Grundstücks zu verlangen; dies sei ein reines Obligationenrecht. Es ist zu erwidern: Der Unterschied zwischen dem Recht des römischen Pfandgläubigers zum Privatverkauf des Grundstücks und dem Recht des deutschen Pfandgläubigers, von der Obrigkeit diesen Verkauf durchführen zu lassen, nötigt nicht zur Leugnung der privatrechtlichen Natur des

¹⁾ vgl. Dümichen, Schuld und Haftung, insbesondere bei den Grundpfandrechten, Die Reallasten, in Iherings Jahrb. Bd. 54 (1908) S. 355 ff. Diese auf der Grundlage der Forschungen v. Amiras und Puntscharts abgefaßte Abhandlung, die dem Verfasser erst nach bereits begonnener Drucklegung der vorliegenden Arbeit zur Kenntnis gelangte, gibt eine Untersuchung der germanischen Begriffe „Schuld und Haftung“ im modernen Recht, insbesondere bei den Grundpfandrechten und den Reallasten, und erprobt die Richtigkeit der gewonnenen Ergebnisse an den Reallasten. Dümichen hält die Sonderung der vorgenannten beiden Begriffe als unentbehrlich für die Beantwortung der im BGB. zweifellos unzulänglich geregelten Frage, ob und inwieweit obligationenrechtliche Elemente auf die Reallasten zu übertragen sind.

²⁾ Sohm, über Natur und Geschichte der modernen Hypothek, in Grünhuts Zeitschr. Heft 5 S. 1 ff.

deutschen Pfandgläubigerrechts auf Befriedigung aus dem Grundstücke; der Unterschied liegt in dem Geiste unserer Zeit, in der größeren Rücksichtnahme auf das Recht der Allgemeinheit und die Sicherheit des Verkehrs bei der Vornahme der Befriedigung aus dem Grundstücke begründet; die Tätigkeit der Staatsgewalt erscheint gleichsam nur als die longa manu erfolgende Betätigung seitens des Berechtigten. Nach Lehmann¹⁾ ist die Grundschuld „eine schlechtthinige Forderung gegen den Eigentümer eines Grundstücks auf einmalige oder jährliche Zahlung einer bestimmten Geldsumme, verbunden mit dem dinglichen Recht, mangels anderweiter Erfüllung Befriedigung aus dem Grundstück zu suchen“. Es ist der Autorität auf dem Gebiete des Pfandrechts, Dernburg,²⁾ beizupflichten, der zugibt, daß unsere moderne Hypothek Ansprüche auf Leistungen obligatorischer Natur erzeuge, sie aber dessenungeachtet für ein dingliches Recht hält, weil die Natur des dinglichen Rechts deutscher Rechtsentwicklung keineswegs verbiete, daß aus ihm persönliche Verbindlichkeiten entsprängen. Die Zahlung der versicherten Summe hebe die Hypothek nicht auf, sondern lasse sie fortbestehen, was bei einem bloßen Forderungsrecht unmöglich wäre. Auch in der sogen. „Realobligation“, die nach Otto Fischer³⁾ vielfach an Stelle der persönlichen Forderung tritt, erschöpft sich das Recht des Grundschuldgläubigers durchaus nicht; zwar hat er kein unmittelbares Recht auf Besitz und Verkauf einer Sache, wohl aber mit Hilfe des Gerichts; ferner geht sein Recht an der bestimmten verpfändeten Sache jedem, der das Grundstück für eine persönliche Forderung in Anspruch nehmen will, vor und wirkt gegen jeden Eigentümer der belasteten Sache in der gleichen Weise. Die Auffassung der Grundschuld wie der Hypothek als dingliches Recht entspricht schließlich in hohem Grade dem praktischen Bedürfnis, eine Verweisung der Grundschuld ins Obligationenrecht hätte erst es notwendig gemacht, das Grundbuchrecht für anwendbar zu erklären.

¹⁾ Enneccerus-Lehmann, Das bürgerliche Recht Bd. 2 1898 S. 144, 199 ff.

²⁾ Dernburg, Sachenrecht des BGB. 1904.

³⁾ Fischer-Henle, BGB. Anm. zu § 1192 BGB.

Stellen wir nunmehr die Begriffe beider Rechtsinstitute gegenüber, so tritt uns schon in der gesetzlichen Fassung der Worte eine fast übereinstimmende Gleichheit entgegen. Reallast wie Rentenschuld sind Belastungen eines Grundstücks; beide sind „aus dem Grundstück“ zu entrichten (§§ 1105 u. 1199 BGB.). Diese Worte bezeichnen technisch eine dingliche, auf das Grundstück beschränkte Haftung; das Grundstück haftet dinglich in beiden Fällen, sowohl für das Recht im ganzen als auch für die einzelne Leistung (§§ 1105 u. 1199). Neben der dinglichen Verhaftung erscheint bei der Reallast im Zweifel die persönliche (§ 1108 BGB.) für die während der Dauer der Herrschaft des Eigentümers fällig werdenden Leistungen, während die Begriffsnatur der Rentenschuld nur eine dingliche Haftung des Grundstücks kennt. Ist die persönliche Haftung bei der Reallast durch Vereinbarung ausgeschlossen, so gleichen einander beide Rechtsinstitute hinsichtlich der Haftung.¹⁾ Diese Gleichheit in der Haftungsart ergibt sich auch dann, wenn zwischen dem Gläubiger der Rentenschuld und dem Eigentümer ein persönliches Rechtsverhältnis vereinbart ist; doch geht hier dann die persönliche Schuld neben der dinglichen Belastung, folgt nicht aus der Begriffsnatur der Rentenschuld (vgl. § 53 BGB.).

Die Leistungen der Reallast können in Geld, Naturalien, Diensten bestehen, soweit nicht das Landesgesetz entgegensteht, die der Rentenschuld sind nur bestimmte Geldsummen. Die Leistungen der Reallast können unbestimmt sein, die Leistungen der Reallast und Rentenschuld müssen wiederkehrende sein, die der ersteren können regelmäßig zu bestimmten Zeiten oder unregelmäßig wiederkehren, die der letzteren in regelmäßig wiederkehrenden Terminen. Die Reallast kann grundsätzlich von beiden Teilen zur Ablösung gebracht werden; Ausnahmen von diesem Grundsatz sind im Einführungsgesetz der Landesgesetzgebung vorbehalten. Die Rentenschuld ist grundsätzlich nur seitens des Eigentümers kündbar. Die

¹⁾ vgl. D ü m m e n a. a. D. S. 357, der die Reallasten als ein den Grundpfandrechten nahe verwandtes, wenn nicht wesensgleiches Institut bezeichnet; er hält die persönliche Haftung in Wirklichkeit als eine Folge des dinglichen Rechts und dieses nur als die Bedingung ihrer Entstehung. Vgl. auch die bei D ü m m e n a. a. D. zu Anm. 2 n. 5 Genannten.

Höhe der Ablösumme bei der Reallast ist der Landesgesetzgebung vorbehalten, bei der Rentenschuld der Vereinbarung der Parteien überlassen. In Preußen dürfen mit Ausnahme fester Geldrenten ständige Abgaben und Leistungen einem Grundstück als Reallast nicht auferlegt werden, ausgenommen die festen Abgaben in Körnern, welche festen Geldrenten gleichgeachtet werden (Art. 30 AB. z. BGB. und § 2 des Gesetzes über Rentengüter vom 27. 6. 1890).

§ 13.

Arten der Reallast und Rentenschuld.

Reallast wie Rentenschuld können in verschiedenen Formen in Erscheinung treten. Je nachdem die Reallasten dem öffentlichen oder privaten Recht angehören, unterscheidet man öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Reallasten, während die Rentenschuld nur ein privatrechtliches Institut ist. Den Begriff der öffentlich-rechtlichen Reallast bestimmt im allgemeinen das Landesrecht. Preußen zählt zu den öffentlichen Lasten auch die „gemeinen“ Lasten; es sind dies Lasten, welche auf sämtliche nichtbefreite Grundstücke eines Bezirks radiziert sind, auf Gesetz oder Statut eines Ortes, Kreises usw. beruhen und an eine öffentlich-rechtliche Person einschließlich der Gutsherrschaft zu entrichten sind. Einzelne Lasten sind eigens für gewisse Vorschriften zu öffentlichen erhoben; so bestimmt z. B. Art. 1 AB. z. BGB. als öffentliche Lasten im Sinne der §§ 10 Nr. 3 u. 156 Nr. 1 BGB. die Deichlasten, ferner die sogen. gemeinen Lasten, die Kommunal-, Kirchen-, Patronats-, Schulbau-, Wege-, Wasser- oder Uferbaulasten sowie die verschiedenen Versicherungsbeiträge der Vereine zur gegenseitigen Versicherung gegen Brand, Hagel und Viehschaden. Mit Rücksicht auf die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung stehen nach Art. 3 preuß. AB. z. BGB. die an die Rentenbanken und Staatskassen zu entrichtenden Renten und sonstige im Auseinandersetzungsverfahren entstehenden Kosten den gemeinen Lasten gleich. Die privatrechtlichen Reallasten scheiden sich in reichsrechtliche und landesrechtliche, je nachdem sie ihre Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch bezw. sonstigen Reichsgesetz finden oder dem

Landesrecht vorbehalten sind. Die Rentenschuld ist nur reichsrechtlich geregelt. Einzelne Arten privatrechtlicher Reallasten enthält das Bürgerliche Gesetzbuch an sich nicht; erwähnt seien hier als reallastähnlicher Ausfluß des Eigentums die drei nachstehenden nachbarrechtlichen Beschränkungen des Eigentums: Zunächst die sogen. Überbaurente (§§ 912 ff. BGB.); das ist eine Geldrente, welche der ohne Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit über die Grenze seines Grundstücks hinausbauende Eigentümer, falls nicht der Nachbar vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat, dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks als Entschädigung zu gewähren hat. Ferner die sogen. Notwegrente, welche der Eigentümer eines der Verbindung mit einem öffentlichen Wege ermangelnden Grundstücks den jeweiligen Nachbarn zu leisten hat, die ihrerseits die Benutzung ihres Grundstücks bis zur Hebung des Mangels zu dulden haben. Schließlich die in §§ 1021 u. 1022 BGB. normierten Unterhaltspflichten. Vorstehende drei reallastenähnliche, nachbarrechtliche Beschränkungen unterstehen den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs aber nicht ausschließlich, da nach Art. 120 GG. z. BGB. per argum. e contr. mangels Ausschlusses der Anwendbarkeit der landesgesetzlichen Vorschriften im Gegensatz zu Art. 116 GG. z. BGB. auch auf sie die dort vorbehaltenen landesgesetzlichen Vorschriften Anwendung finden; darnach bleibt im volkswirtschaftlichen Interesse im Falle einer Teilung oder Veräußerung eines Teiles belasteter Grundstücke nach erfolgter Unschädlichkeitsfeststellung dieser Rechtsänderung für den dinglich Berechtigten das Teilstück nicht weiter verhaftet.

Unter den landesrechtlichen Reallasten nehmen eine besondere Stellung diejenigen ein, welche kraft allgemeinen Vorbehalts im Gegensatz zu den verschiedenen einzelnen Vorbehalten samt und sonders den reichsrechtlichen Bestimmungen entzogen sind. Hier sind namentlich die Rentengutsrenten und der Altenteil zu erwähnen. Ihr Begriff ist aus dem geschichtlichen Teile bereits bekannt (vgl. Art. 30 AG. z. BGB. und §§ 91, 94 des Ges. vom 2. 3. 1850). Auf Grund des Vorbehalts in Art. 114 GG. z. BGB. bleiben in Preußen der § 91 Abs. 2—4 Abblösungsgesetz und die für die linksrheinischen Teile der Provinz, Helgoland und Lauen-

burg getroffenen Bestimmungen, welche mit ersteren sachlich übereinstimmen, in Geltung. Es können also jetzt in ganz Preußen mit Ausnahme fester Geldrenten beständige Abgaben und Leistungen, welche nach jenem Gesetz für ablösbar erklärt sind, einem Grundstück als Reallast nicht auferlegt werden (vgl. noch §§ 3 ff. des Ges. v. 26. 4. 1886 bezw. v. 20. 4. 1898 und § 1 des Ges. v. 27. 6. 1890).

Der Miteigentum, d. i. der bei Abtretung des Bauerngutes gemachte Vorbehalt von Nuzungen und Leistungen zugunsten des Abtretenden oder eines Dritten ist häufig mit persönlichen Dienstbarkeiten, z. B. dem Wohnungsrecht oder Reallasten verknüpft. Der Miteigentumsvertrag als solcher bleibt ein obligatorisches Verhältnis, mag er auch mit dinglichen Rechten verbunden sein und als etwas Einheitliches in die Erscheinung treten. § 50 BGB. weist darauf hin; entgegengesetzter Meinung ist Dernburg. Der Miteigentum als obligatorisches Schuldverhältnis ist in Art. 96 GG. z. BGB. mit einer Beschränkung dem Landesrecht vorbehalten. Preußen hat in Art. 15 UG. z. BGB. von dem Vorbehalt Gebrauch gemacht und nähere Bestimmungen über die Eintragung, die Dauer und die Ersatzpflicht des Eigentümers gemacht.

Dem Inhalt nach können die privatrechtlichen Reallasten, wie wir im geschichtlichen Teil gesehen haben, sehr mannigfaltig sein. Die Rentenschuld besteht nur in periodisch wiederkehrenden Geldsummen. Die Reallasten können Personal- oder Prädialreallasten sein, d. h. die Reallastberechtigung kann einer bestimmten Person oder dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen; die Prädialreallast kann von dem Eigentum an einem Grundstück nicht getrennt werden (§ 1110 BGB.); sie gehört zu dessen Bestandteilen (§ 96 BGB.). Man bezeichnet diesen Gegenstand auch mit subjektiv persönlichen und subjektiv dinglichen Reallasten. Zu der letzteren Art gehören z. B. Überbau- und Notwegrente. Die Rentenschuld steht nur einer bestimmten Person zu.

Die Reallasten kennen keine Verbriefung ihrer Rechte; im Mittelalter zwar gab es amtliche Briefe über gekaufte Renten, deren Übergabe zur Veräußerung des Rechts auf die Rente erforderlich war. Die Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann analog der Grundschuld sowohl als Buch- wie auch als

Briefrentenschuld erscheinen, je nachdem das Recht auf die Rente nur im Grundbuch eingetragen ist oder außerdem auch noch eine Urkunde zu seinem Träger hat. Der Rentenschuldbrief kann nach § 1195 auf den Namen einer bestimmten Person oder auf den Inhaber lauten; die Vorschriften über Schuldverschreibungen auf den Inhaber finden Anwendung, d. h. es ist staatliche Genehmigung zu ihrer Ausgabe erforderlich. §§ 43 u. 54 GBD. geben die formellrechtlichen Bestimmungen an (vgl. auch § 1192 BGB.; §§ 70, 61 GBD.). Die Reallaften wie Rentenschulden können auf mehreren Grundstücken lasten; man unterscheidet dann Gesamt-reallaft und Gesamrentenschuld.

§ 14.

Gegenstand und Inhalt der Belastung.

Gegenstand der Rechte an Grundstücken, also auch der Real-last und Rentenschuld, sind nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch Grundstücke und diejenigen Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten; zu diesen gehören nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch das Erbbaurecht (§§ 1017, 1105, 1199, 1191 BGB.); nach Landesrecht bilden ein zur Belastung mit Reallast oder Rentenschuld geeignetes Objekt die selbständigen Gerechtigkeiten, die nach den bisherigen Gesetzen in Ansehung der Eintragung in die gerichtlichen Bücher und der Verpfändung den Grundstücken gleichstehen, sofern sie ein Grundbuchblatt erhalten, z. B. Schiffsmühlen (Art. 40 preuß. AG. z. BGB.). Ferner die (bestehenden und später vom Grundeigentum abgetrennten) Kohlen-abbaugerechtigkeiten nach Art. 38 § 3 AG. z. BGB., ebenso das Bergwerkseigentum, das durch Verleihung begründet oder durch Konsolidation, Teilung von Grubenfeldern oder Austausch erworben wird sowie die unbeweglichen Ruge (Art. 37 I, XIII).

Beide Belastungsformen sind grundsätzlich Substanzbelastungen: für die Rentenschuld ist aber in Art. 60 AG. z. BGB. der Vorbehalt gemacht, daß bei Lehen und Fideikommissen zufolge der Rentenschuld den Gläubigern nur ein Recht auf Befriedigung im Wege der Zwangsverwaltung zusteht; darnach kann also in Preußen eine Rentenschuld an den Nutzungen und Einkünften

eines Grundstücks in den vorerwähnten Fällen bestellt werden (vgl. URN. I, 18 § 228 II, 4, §§ 76 ff. u. 108). Eine sonstige Form der Revenüenbelastung kennt das heutige Recht nicht.

Reallast wie Rentenschuld können auch an dem Bruchteil eines Grundstücks bestellt werden, sofern dieser in dem Anteil eines Miteigentümers besteht (nicht, wenn es ein Anteil bei der Gemeinschaft zur gesamten Hand ist) (§§ 1106, 1192, 1114 BGB.). Unter Bruchteil ist hier zu verstehen der ideelle Anteil eines Miteigentümers mit rechnungsmäßig bestimmtem Teil. Ausgeschlossen ist nach § 6 BGB. die Bestellung einer Rentenschuld an einem reellen, d. h. an einem durch gedachte vertikale Linien abgegrenzten Teile der Grundstücksfläche, sofern er nicht abgeschrieben und als selbstständiges Grundstück eingetragen ist; dasselbe gilt für die Reallast, falls Verwirrung zu befürchten ist.

Das Grundstück ist häufig Mittelpunkt eines gewerblichen Organismus und hat erst in Verbindung mit seinen Früchten und seinem Zubehör vollen Wert. Gemäß §§ 1107, 1200, 1192 BGB. erfassen Reallast wie Rentenschuld außer dem belasteten Grundstück als dem Hauptobjekt auch dessen getrennte, aber noch nicht veräußerte Bestandteile und Erzeugnisse, das Zubehör, die Pacht und Mietzinsforderung, die Versicherungsforderung des Grundstücks sowie sonstige mit ihm verbundene Rechte in dem in §§ 1120—1131 BGB. näher angegebenen Umfange.

Die Realsicherheit sowohl der Reallast wie der Rentenschuld kann gegebenenfalls die Belastung mehrerer Grundstücke erheischen. Dies kann dann entweder dadurch geschehen, daß die einzelnen Grundstücke durch Zusammenschreibung bezw. Zuschreibung zu einer rechtlichen Einheit verbunden als Ganzes belastet werden, oder dadurch, daß auf jedes einzelne der mehreren selbstständigen Grundstücke die Reallast bezw. Rentenschuld in ihrer vollen Höhe als gemeinsame solidarische Belastung gelegt wird. Im ersteren Falle liegt eine Einzelreallast bezw. -rentenschuld vor. Im letzteren Falle liegt eine Gesamtreallast bezw. Gesamtrentenschuld vor; ein solcher Berechtigter kann nach seinem Belieben die Befriedigung aus jedem der Grundstücke suchen, ohne daß ihm natürlich eine Verteilung auf die einzelnen Grundstücke verwehrt ist (§ 1132 BGB.). Eine Befriedigung aus dem einen Grundstücke befreit

die anderen. Die Gesamtbelastung führt, wie hier gleich erwähnt sei, nicht analog dem § 1172 BGB. zur Entstehung einer Eigentümerrentenschuld bezw. Reallast, weil auf die einzelnen Leistungen nur die Vorschriften über Hypothekenzinsen Anwendung finden und deren Tilgung keine Eigentümerhypothek erzeugt. Nur die Zahlung der Ablösungssumme durch einen Gesamtrentenschuldbelasteten führt zur Entstehung einer Eigentümerrentenschuld bezw. Eigentümergrundschuld zugunsten des belasteten Rentenschuldners. Soweit der Leistende von einem Eigentümer der anderen Grundstücke oder einem Rechtsvorgänger desselben Ersatz verlangen kann, geht die Rentengrundschuld auf ihn über. Gesamtreallast oder -rentenschuld entsteht häufig im Falle der Teilung eines belasteten Grundstücks, sofern nicht durch Unschädlichkeitsattest der Auseinanderetzungsbehörde die Zulässigkeit entsprechender Verteilung der Belastung ausgesprochen ist (§§ 1108, 1200 ufm. BGB.; Art. 120 EG. z. BGB.). Die Belastung muß natürlich bei jedem Grundstück zu vollem Betrage eingetragen werden, ebenso ist bei jedem Grundstück die Mitbelastung der übrigen von Amts wegen zu bemerken.

Was den Inhalt der Belastung anbelangt, so kann auf die oben in § 12 erfolgte Darlegung des Begriffs der beiden Rechtsinstitute Bezug genommen werden. Ergänzend sei nur bemerkt, daß bei beiden das Grundstück auch für die Kosten der Kündigung und die Befriedigung aus dem Grundstück haftet.

§ 15.

Entstehung der Reallast und Rentenschuld.

Die Entstehung der Reallast und Rentenschuld bestimmt sich nach den §§ 873 ff. BGB.; es kommen also grundsätzlich die für die Entstehung der Rechte an Grundstücken gegebenen allgemeinen Vorschriften zur Anwendung. Darnach ist also zur Belastung eines Grundstücks mit einem der vorgenannten Rechte

a) Einigung der Reallastberechtigten bezw. Rentenschuldgläubigers und des Eigentümers des belasteten Grundstücks über die Bestellung einer Reallast bezw. Rentenschuld und

b) Eintragung dieser Rechtsänderung im Grundbuche erforderlich. Die Einigung kann bedingt, betagt oder befristet sein und demgemäß auch der Inhalt der Eintragung; sie ist unabhängig von dem zugrunde liegenden obligatorischen Rechtsgeschäft, bedarf grundsätzlich keiner bestimmten Form und ist bis zur Eintragung widerruflich, sofern nicht die Erklärungen in der durch § 873 Abs. 2 angegebenen Form abgegeben sind. Die Einigung kann im Gegensatz zur Eigentumsübertragung der Eintragung im Grundbuche vorausgehen oder nachfolgen; falls in letzterem Falle eine Einigung nicht zustande kommt, kann der Reallast- bezw. Rentenschuldpflichtige gemäß §§ 894 ff. BGB. die grundbuchliche Berichtigung herbeiführen. Während die Entstehung der Reallast stets außer der Eintragung eine Einigung erfordert, genügt z. B. nach § 1196 BGB. zur Bestellung einer Eigentümerrentenschuld anstatt der Einigung die einseitige Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt. Subjektiv dingliche Reallasten sind auf Antrag auch im Grundbuche des Grundstücks des Berechtigten zu vermerken (§ 8 GBN.).

Keiner Eintragung bedürfen zu ihrer Entstehung die Notweg- und Überbaurente, sowie ausnahmsweise gemäß Art. 114 GG. z. BGB. die sogen. Rentenbankrenten. Auch die öffentlichen Lasten bedürfen keiner grundbuchlichen Eintragung; so werden z. B. die zu einem Deichverband gehörigen Besitzer der einbezogenen Grundstücke ohne weiteres mit Beitragsleistungen belastet.

Im Gegensatz zur herrschenden Meinung des preußischen Rechts ist es nicht erforderlich, daß der die Eintragung eines dinglichen Rechts Bewilligende bereits zur Zeit der Bewilligung Eigentümer war. Die Eintragung wird wirksam, wofern er nur später das Eigentum erlangt (vgl. § 185 Abs. 2 BGB.).

§ 16.

Übertragung und Belastung.

Reallasten wie Rentenschuld gleichen einander darin, daß beide wie alle dinglichen Rechte durch Einigung des Berechtigten und Verpflichteten über den Eintritt der Rechtsänderung und Eintragung der Rechtsänderung übertragen werden (§§ 873 ff. BGB.).

Ist dies für die Reallast als solche die einzige Übertragungsform, so hat man für die Übertragung der Rentenschuld zu unterscheiden zwischen der Buchrentenschuld, Briefrentenschuld und Inhaberrentenschuld. Erstere wird in der nämlichen Weise übertragen wie die Reallast. Formellrechtlich genügt also für beide zur Übertragung der Antrag des Reallastberechtigten bezw. des Rentenschuldgläubigers oder des Grundstückseigentümers und die Eintragungsbewilligung der Erstgenannten (§§ 1154 Abs. 3, 1192 BGB. und §§ 13 u. 19 GBD.). Wie für die Entstehung gilt auch für die Übertragung § 878 BGB., auf Grund dessen nachträgliche Verfügungsbeschränkung des bisherigen Gläubigers für den Übergang belanglos ist, sofern die Erklärung in bindender Weise bereits abgegeben ist. Zur Übertragung der Briefrentenschuld bedarf es analog ihrer Begründung der Aushändigung des Briefes seitens des alten Gläubigers an den neuen Gläubiger; die Aushändigung kann durch körperliche Übergabe oder durch Vereinbarung der Aushändigung des Briefes seitens des Grundbuchamts oder durch die bekannten Ersatzmittel gemäß §§ 929 Abs. 2 ff. ersetzt werden. Neben der Übergabe des Briefes ist nach §§ 1191, 1154 BGB. die Erteilung einer schriftlichen Ablösungserklärung erforderlich, deren Annahme formlos ist; auf Verlangen hat der bisherige Gläubiger abweichend von § 403 BGB. auf eigene Kosten die Abtretungserklärung öffentlich beglaubigen zu lassen. Die Ausstellung einer Abtretungserklärung kann durch die Eintragung der Abtretung ersetzt werden. Nach § 26 GBD. genügt zur Eintragung der Übertragung an Stelle der sonstigen Eintragungsbewilligung die Vorlegung einer beglaubigten Abtretungserklärung des bisherigen Gläubigers. Auf dem gleichfalls vorzulegenden Brief ist die eingetragene Abtretung zu vermerken. Einer öffentlich beglaubigten Abtretungsurkunde bedarf nämlich der Gläubiger zur Geltendmachung der Rentenschuld z. B. gemäß § 1170 zur Kündigung oder Mahnung, nach § 1155 zum Nachweis seines Gläubigerrechts. Kann der Besitzer des Rentenschuldbriefes durch eine zusammenhängende, auf einen eingetragenen Gläubiger zurückführende Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen sein Gläubigerrecht dartun, so kommt dies einer Eintragung seines Gläubigerrechts gleich. Die Abtretung der Inhaberrentenschuld geschieht durch Übergabe des Briefes.

Außer der eben dargestellten rechtsgeschäftlichen Übertragung, dem für den Verkehr wichtigsten Fall, kann der Übergang der Reallast und Rentenschuld auch kraft des Gesetzes, ohne Umschreibung im Grundbuch, z. B. beim Erbgang, bei der ehelichen Gütergemeinschaft usw., sowie auch auf Grund richterlicher Verfügung durch Pfändungsbeschluß sowie Überweisungsbeschluß an Zahlungstätt erfolgen (vgl. die §§ 857 Abs. 6, 830 ff. ZPO.). Die Überweisung setzt eine Pfändung voraus, die entweder vorausgehen oder zugleich mit der Überweisung erfolgen kann. Die Pfändung der Reallast und der Buchrentenschuld sowie ihre Überweisung an Zahlungstätt müssen eingetragen werden; die Eintragung erfolgt auf Grund des Pfändungs- bzw. Überweisungsbeschlusses. Die Pfändung einer Briefrentenschuld erfordert ebensowenig wie jede Abtretung die Eintragung ins Grundbuch. Sie geschieht vielmehr durch die Übergabe des Briefes, die mit seiner Wegnahme zum Zwecke der Ablieferung durch den Gerichtsvollzieher als erfolgt gilt. Zur Überweisung genügt die Aushändigung des Überweisungsbeschlusses an den Gläubiger (vgl. die §§ 830 ff., 836, 837 ZPO.).

Die von Willenbücher¹⁾ und Lammer¹⁾ vertretene Ansicht, daß eine Überweisung an Zahlungstätt bei Rentenschuld nicht den geringsten Wert habe, erscheint nicht zutreffend; der pfändende Gläubiger, der die Überweisung der Rentenschuld an Zahlungstätt herbeiführt, erlangt ein Recht auf Befriedigung aus dem mit der Rentenschuld belasteten Grundstück, allerdings mit der durch die Eigenart der Rentenschuld begründeten Beschränkung.

In der Art der gesetzlichen Regelung der Abtretungsmöglichkeit der Reallast und Rentenschuld liegt ihre praktische Wertbarkeit gegenüber der durch sie gesicherten Befriedigung aus dem Grundstück, die jedoch ein umständliches Verfahren bedingt. Der das Grundbuchsystem beherrschende Grundsatz des öffentlichen Glaubens, der in der Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit des grundbuchlichen Inhalts zum Ausdruck kommt, findet

¹⁾ Willenbücher, Grundriß des Prozeß- und Zwangsvollstreckungsverfahrens 2. Aufl. S. 360 und Lammer, Die Rentenschuld des BGB. S. 31, Diss. Breslau 1904.

auch bei der rechtsgeschäftlichen Übertragung der Reallast und Rentenschuld Anwendung und äußert sich namentlich in der Beschränkung der dem Zessionar gegenüber zulässigen Einwendungen.

II. Entsprechend der Übertragung von Reallast und Rentenschuld erfolgt auch ihre Belastung z. B. durch Bestellung eines Nießbrauchs oder Verpfändung; es kommen also die zu I. dargelegten Bestimmungen analog zur Anwendung.

§ 17.

Untergang der Reallast und Rentenschuld.

Bei der Gegenüberstellung der Aufhebungsgründe der Reallast und Rentenschuld haben wir auch zwischen der Aufhebung der Reallast und der Rentenschuld als solcher, als dinglicher Rechte im ganzen und zwischen dem Recht auf die einzelnen Leistungen zu unterscheiden. Was zunächst die rechtsgeschäftliche Aufhebung der beiden Rechtsinstitute anlangt, so kommen §§ 875 ff. BGB. in Betracht. Es bedarf der Abgabeerklärung des Berechtigten und der Löschung im Grundbuch; falls Reallast oder Rentenschuld mit dem Recht eines Dritten belastet sind, ist außerdem nach § 876 BGB. die Zustimmung dieses Dritten sowie im Falle einer subjektiv dinglichen Reallast die Zustimmung der an dem Grundstück Berechtigten erforderlich; vgl. aber in letzterer Beziehung § 21 GBO. Die Rentenschuld bedarf ferner wie § 1183 BGB. in Ergänzung des § 875 BGB. bestimmt zur Aufhebung stets der Zustimmung des Eigentümers, die unwiderruflich und dem Grundbuchamt oder dem Gläubiger gegenüber zu erklären ist.

Infolge Verzichts des Reallastberechtigten oder des Rentenschuldgläubigers erlischt das entsprechende Recht nicht, sondern die Reallast wird bei Trennung des Eigentums wieder vollwirksam, die Rentenschuld wird zur Eigentümerrentengrundsuld (§ 889 BGB.).

Unter entsprechender Anwendung des § 1181 BGB. erlischt ferner die Rentenschuld durch Befriedigung aus dem Grundstück oder aus einem der mit Gesamtrentenschuld belasteten Grundstücke oder aus den Gegenständen, auf welche sich die Rentenschuld erstreckt. Ebenso geht die Reallast gemäß §§ 52, 91 BGB. unter,

Sobald sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt oder durch Barzahlung zu tilgen ist; nach § 9 Abs. 1 GG. z. ZWB. bleibt aber, soweit eine Reallast als Leibgedinge, Leibzucht, Altenteil oder Auszug eingetragen ist, das nach Landesgesetz begründete Recht am Grundstück von der Zwangsversteigerung unberührt, auch wenn es nicht unter das geringste Gebot fällt (vgl. dazu noch Abs. 2 a. a. O.). Preußen hat von dem vorgenannten Vorbehalt Gebrauch gemacht; nach Art. 6 preuß. UB. z. ZWB. bleiben die im Grundbuch als Leibgedinge, Leibzucht, Altenteil eingetragenen Reallasten unbeschadet der Vorschrift des § 9 Abs. 2 GG. z. ZWB. bestehen, selbst wenn sie nicht bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigt sind. Erlischt durch den Zuschlag gemäß § 92 ein Recht, das nicht auf Zahlung eines Kapitals gerichtet ist, so tritt an die Stelle des Rechts der Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlös, es tritt also an die Stelle der Reallast von bestimmter Dauer der Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlös (vgl. dazu § 882 BGB.). Der Ersatz für eine Reallast von unbestimmter Dauer wird durch Zahlung einer Geldrente geleistet, die dem Jahreswerte des Rechts gleichkommt (vgl. § 92 Abs. 2 ZWB.).

Als Aufhebungsgrund kommt ferner in Betracht der Eintritt der auflösenden Bedingung, z. B. ein bestimmtes Lebensalter des Berechtigten, oder der Eintritt eines sonstigen Zeitpunktes oder Ereignisses. Subjektiv persönliche unvererbliche Reallasten, z. B. der Altenteil, erlöschen mit dem Tode des Berechtigten (vgl. aber § 23 BGB.). Nach § 47 Abs. 2 BGB. gilt die Reallast oder Rentenschuld, wenn sie bei der Übertragung eines Grundstücks oder Grundstücksteils nicht mit übertragen werden, in Ansehung des Grundstücks oder des Teils als gelöscht. Mit Beseitigung des Überbaues oder des Notwegs erlischt das Recht auf die Überbau- oder Notwegsrente (§§ 914 Abs. 2 Satz 2 und 917 BGB.). Ferner bringt zwar nicht kraft ausdrücklicher Gesetzesbestimmung, aber nach der Natur der Sache der Untergang des dienenden oder begünstigten Grundstücks, z. B. durch Wassergewalt oder Erdbeben oder Bergrutsch, den Untergang der Reallast wie Rentenschuld mit sich.

Endlich sei noch angeführt, daß nach §§ 1112, 1170 ff. BGB. unter gesetzlich näher geregelten Voraussetzungen zwar nicht die

Reallast bezw. Rentenschuld als solche zum Untergang gebracht, wohl aber der Berechtigte mit seinem Recht ausgeschlossen werden kann.

Es bleiben noch zu erwähnen die durch EG. z. BGB. Art. 109 u. 113 aufrechterhaltenen landesrechtlichen Aufhebungsgründe der Enteignung sowie der Ablösung von Reallasten im agrarrechtlichen Auseinanderetzungsverfahren. So bestimmt das preuß. Enteignungsgesetz v. 11. 6. 1874 in § 45, daß mit Zustellung des die Enteignung aussprechenden Beschlusses an den Unternehmer und den Enteigneten das Eigentum des enteigneten Grundstücks frei von allen privatrechtlichen Lasten und Schulden übergeht; nach § 45 Abs. 2 a. a. O. tritt die Entschädigung hinsichtlich aller Realansprüche, insbesondere auch Reallasten und Rentenschulden an die Stelle des enteigneten Gegenstandes (vgl. Art. 35 AB. z. BGB.). Sodann ist neben der zu Beginn des 19. Jahrhunderts namentlich infolge der Verleihung des Eigentums an Leihgütern eingetretenen Beseitigung der gutherrlichen Lasten die durch das Ges. v. 2. 3. 1850 betr. die Ablösung der Reallasten und die Regulierung der gutherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse angeordnete Ablösung als durchgreifende Aufhebungsmaßnahme zu erwähnen. Die durch das vorgenannte Gesetz eingehend geregelte Art der Aufhebung kommt künftig wohl nur bei den dem Landrecht unterworfenen Reallasten zur Anwendung, da das Bürgerliche Gesetzbuch die Ablösung als Aufhebungsgrund nicht kennt.

Der vorstehend dargelegten Aufhebung der Reallast bezw. Rentenschuld als solcher steht das Erlöschen der einzelnen fälligen Reallast- und Rentenschuldverbindlichkeiten gegenüber. Vereinigen sich Eigentum und das Recht auf rückständige Einzelleistung oder andere Nebenleistungen in einer Person, so erlischt das letztere sowohl bei der Reallast wie bei der Rentenschuld. Solange dagegen einem Dritten ein Recht an dem Anspruch auf eine rückständige Einzelleistung zusteht, tritt das Erlöschen nicht ein (§§ 1107, 1200, 1178 im Gegensatz zu §§ 889 u. 875 BGB.). Die einzelnen Leistungsansprüche unterliegen der vierjährigen Verjährung (§§ 902 und 197 BGB.).

§ 18.

Rechtswirkungen.

Entsprechend ihrer dinglichen Natur gewähren Reallast wie Rentenschuld dingliche Ansprüche; ihr Hauptinhalt ist, wie der Begriff ergibt, Verwirklichung des Rechts auf Befriedigung aus dem Grundstück. Bei der Reallast wird größtenteils die Geltendmachung der Ansprüche auf die einzelnen Leistungen in Frage stehen, doch auch als Ganzes tritt sie hervor, bei dem Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlös oder der Enteignungssumme. Ebenso hat die Klage aus der Rentenschuld im Regelfall die einzelne Leistung zum Inhalt, es kann aber auch die im Grundbuch eingetragene Ablösungssumme Gegenstand der Klage sein. Die Befriedigung aus dem Grundstück, d. h. aus dem Werte, dem Erlöse geschieht mittels der Zwangsvollstreckung in das belastete Objekt, und zwar entweder mittels der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung des Grundstücks. Klageberechtigt ist der eingetragene Reallastberechtigte oder Rentenschuldgläubiger oder ihr Rechtsnachfolger. Bei der Reallast und Buchrentenschuld genügt die Tatsache der Eintragung zur Aktivlegitimation, während bei Vorliegen einer Briefrentenschuld der Gläubiger außer der Eintragung die Innehabung des Papiers dargetun muß. Prozeßrechtlich ist sein Anspruch von dem Besitze des Briefes insofern bedingt, als nach § 1160 BGB. der Geltendmachung einer Briefrentenschuld widersprochen werden kann, sofern der Gläubiger den Brief nicht vorlegt. Ein solcher Widerspruch führt zur Abweisung der Klage. Ist der aus der Briefrentenschuld Klagende nicht eingetragen, so muß er seine Rechtsnachfolge von einem eingetragenen Vormann, etwa durch Vorlegung öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen oder eines gerichtlichen Überweisungsbeschlusses ufm., gemäß §§ 1160, 1155 BGB. darlegen. Ferner ist Voraussetzung der Klagerhebung die Fälligkeit des Klageanspruchs. Passiv legitimiert ist der jeweilige eingetragene Eigentümer; ist dieser in Konkurs geraten, so ist die Klage nach § 6 RD. gegen den Konkursverwalter zu richten. Diesem gegenüber hat auch die Kündigung der noch nicht fälligen Reallast oder Rentenschuld zu erfolgen. Erstrebt die Klage nur

die Zwangsverwaltung, so ist auch der bloße Eigenbesitzer passiv legitimiert (§ 147 ZPO.).

über die Fassung des Klageantrags und Urteils herrscht Streit, doch stimmen alle darin überein, daß der Richter dem Klageantrag Folge zu geben hat, wofern nur der Wille zur Erhebung der dinglichen Klage nicht zweifelhaft ist. Zuständig für die Erhebung dieser Klage ist das Gericht des belegen Grundstücks (§ 24 ZPO.); der Gerichtsstand ist ein ausschließlicher. Die nach § 25 ZPO. zulässige Verbindung einer dinglichen Klage mit einer persönlichen kommt bei der Rentenschuld nur in Frage, wenn die Übernahme der persönlichen Schuld erfolgt ist; bei der Reallast haftet der Eigentümer für die während seines Eigentums fällig werdenden Leistungen schlecht hin persönlich.

Der dinglichen Klage dürfen, da jedes eingetragene Recht unter dem Schutze des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs gemäß §§ 891 ff. BGB. steht, nur solche Einwendungen entgegengesetzt werden, welche sich aus dem grundbuchlichen Inhalt oder (bei der Rentenschuld) aus dem Rentenschuldbriefe ergeben oder dem Kläger bekannt sind. Zwar ist die Rentenschuld als besondere Art der Grundschuld ebenso wie die Reallast von einer persönlichen Forderung unabhängig, so daß eine Akzessorietät ähnlich wie bei der Hypothek nicht in Betracht kommt; trotzdem wird man annehmen müssen, daß der Grundstückseigentümer auch bei der Reallast wie bei der Rentenschuld aus einem etwa zugrunde liegenden obligatorischen Rechtsverhältnis Einwendungen gegen seinen ursprünglichen Gläubiger und dessen Universalrechtsnachfolger herleiten kann, dem Sondernachfolger des Gläubigers gegenüber natürlich nur unbeschadet des Publizitätsprinzips (vgl. § 1157 BGB.). Soweit es sich bei der Klage um eine Einzelleistung oder sonstige Nebenleistung der Reallast oder Rentenschuld handelt, die rückständig ist oder in dem laufenden oder folgenden Kalendervierteljahr fällig wird, gelten nicht die vorstehend skizzierten Grundsätze, sondern die Bestimmungen der §§ 404 ff. BGB. (vgl. §§ 1158, 1159 BGB.).

Der Anspruch aus der Rentenschuld, nicht auch aus der Reallast, kann in den für Geldansprüche gegebenen außerordentlichen Verfahrensarten geltend gemacht werden, also im Urkundenprozeß

(§§ 592 ff.), Mahnverfahren (§§ 688 ff. ZPO.); ebenso kann nach § 794 Nr. 5 für die Rentenschuld eine vollstreckbare Urkunde errichtet werden, in der sich ferner der Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO. unterwerfen kann.

Beide Rechtsinstitute entbehren des Schutzmittels der Besitzklage, da weder die Reallast noch die Rentenschuld dem Gläubiger ein Recht auf den Besitz des belasteten Grundstücks noch ein Nutzungsrecht daran geben. Von den unterschiedlichen Rechtswirkungen der beiden Rechtsinstitute ist hervorzuheben, daß bei der Reallast der Grundstückseigentümer für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch persönlich haftet, soweit nicht ein anderes bestimmt ist, daß also insoweit im Zweifel auch eine persönliche Klage wegen der Einzelleistung möglich ist. Endlich stehen dem Rentenschuldgläubiger bei Verschlechterung bezw. Gefährdung der Verschlechterung des Grundstücks die Sicherheitsmittel der §§ 1133, 1134 BGB. zur Seite; ihm steht also außer der Unterlassungsklage und dem Anspruch auf gerichtliche Anordnung der zur Abwendung der Gefährdung erforderlichen Maßnahmen gemäß § 1201 Abs. 2 BGB. noch die Befugnis zu, nach Ablauf der zur Beseitigung der Gefährdung gesetzten Frist die Zahlung der Ablösungssumme aus dem Grundstück zu verlangen.

III. Volkswirtschaftlicher Teil.

A. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Reallast.

§ 19.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Naturalreallast.

Im Hinblick auf die große Verschiedenartigkeit und Vielgestaltigkeit, in der die Reallasten im Laufe der jahrhundertelangen wirtschaftlichen Entwicklung bis auf die neueste Zeit in Erscheinung getreten sind, kann selbstverständlich die Würdigung ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung sich nicht auf einzelne Arten von Reallasten erstrecken, sondern muß sich auf ihre Hauptarten beschränken. Es empfiehlt sich schon aus Gründen der Vereinfachung der ganzen Darstellung wie auch insbesondere aus der natürlichen Sachlage heraus, von der großen Zahl von Reallasten die in Geld bestehenden gesondert zu behandeln gegenüber allen übrigen Reallasten, die mit dem Sammelnamen „Naturalreallast“ zusammengefaßt werden mögen.

Die Naturalreallast umfaßt zunächst alle in natura zu leistenden Abgaben, die dem unfreien wie dem freien Bauern bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts teils auf Grund des guts- und grundherrlichen Verhältnisses, teils zufolge der Vogtei- und Gerichtsgewalt gegenüber dem Berechtigten oblagen. Diese Naturalabgaben waren verschiedenster Art; sie bestanden zum größten Teil in Mengen der Getreidearten und in Vieh, aber auch in Eiern, Butter, Milch, Honig, Wachs, Öl, Fisch, Salz, Zwiebeln, Bier, Stein, sogar in irdenen Waren, hölzernen Schüsseln und Tellern. Die wichtigste dieser Naturalabgaben war wohl der Zehnt, d. i. ein Teil, in der Regel $\frac{1}{10}$ des Fruchtertrages des be-

lasteten Grundstücks. Er bestand als großer Zehnt in Korn, als kleiner oder Krautzehnt in Gemüse, Wurzelgewächsen, Obst und als Fleisch oder Blutzehnt in landwirtschaftlichen Tieren. Beim Tode des Bauern war eine Abgabe vom beweglichen Vermögen, namentlich vom vorhandenen Viehbestand, zu entrichten, das sogen. Besthaupt, mortuarium. Unter den Begriff der Naturalreallasten seien eingerechnet die Fronden (Frondienste, Robboten, Scharwerk); es sind dies die an ein Grundstück geknüpften Verpflichtungen zur Leistung von gemeinen Tagewerksdiensten, sei es Hand-, sei es Spanndiensten, je nachdem sie durch Handarbeit oder Leistung von Führen zu entrichten waren. Sind sie nach Zahl, Art und Maß bestimmt, so heißen sie gemessene, andernfalls ungemessene Dienste. Sie sind bald Ackerfronden, wenn sie zur Bestellung der Äcker, bald Erntefronnden, wenn sie bei der Ernte, Baufronden, wenn sie bei Erbauung oder Ausbesserung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude geleistet werden; auch Jagdfronden traten in Erscheinung.

Die Frage nach der volkswirtschaftlichen Bedeutung der vorstehend umschriebenen Naturalreallasten ist nicht für alle Zeiten in gleicher Weise zu beantworten. Während sie, wie wir weiter unten sehen werden, für die Gegenwart unbedingt zu verneinen ist, erscheint sie für die Zeit des Mittelalters vielleicht noch gerechtfertigt. In der Zeit vorherrschender Naturalwirtschaft,¹⁾ wo noch Arbeits- und Gebrauchsgliederung sowie der Handel in sehr geringem Maße vorhanden waren, entsprachen die Naturalabgaben sowohl dem Interesse des Gebers wie des Nehmers; ersterer hätte bei den überaus mangelhaften Verkehrs- und Marktverhältnissen jener Zeit nur mit vieler Mühe Absatz für seine Naturprodukte gefunden, um dafür Geld zu erlangen, während letzterer seinerseits umgekehrt in gleich unbequemer Weise die erforderlichen Naturalien, deren er zum Unterhalt seines zahlreichen Gefolges bedurfte, sich hätte beschaffen müssen. Ebenso erscheint der Zehnt im Hinblick auf die niedrige Wirtschaftsstufe jener Zeit als eine wohlgeeignete Form des Entgelts für die Grundstücksüberlassung oder für die

¹⁾ Roscher, System der Volkswirtschaft Bd. 2 S. 398 ff. 11. Aufl. 1885; Buchenberger, Agrarwesen u. Agrarpolitik Bd. 1 S. 131, in A. Wagners Lehr- u. Handb. der politischen Ökonomie Teil 2, Leipzig 1893.

Besteuerung schlechthin. Allenthalben herrscht extensiver Wirtschaftsbetrieb, so daß eine merkliche Steigerung der Erträge nicht in Betracht kam. Bei schlechten Ernten gab der Zehntpflichtige wenig, bei guten Ernten viel; weder Ermäßigungen noch Rückstände waren bei diesem System erforderlich; der Zehntberechtigte hegte begreiflicherweise ein großes Interesse an dem Gedeihen des Wirtschaftsbetriebes des Zehntpflichtigen. Auch die Fronden entsprachen grundsätzlich der extensiven Wirtschaftsform des Mittelalters, namentlich die gemessenen Fronden. Der mittelalterliche Bauer hatte auf seinem kleinen Anwesen keine ausreichende Verwendung für seine Arbeitskraft, während der Großgrundbesitz nach Aufhebung der Unfreiheit und Hörigkeit in Ermangelung von Tagelöhnern die gebotene Zahl von Arbeitskräften entbehrte. Staats- und Gemeindearbeiten, z. B. Wegebauten und -unterhaltung, konnten mangels eines Tagelöhnerstandes und entwickelten Geldverkehrs nur abwechselnd von den Dorfgemeinschaften geleistet werden. Der Frondienst bildet bei dieser Wirtschaftslage den geeigneten Ausgleich.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Naturalreallast ändert sich mit Eintritt fortschreitender Landeskultur. Infolge der Bevölkerungszunahme sowie der auch dadurch begründeten intensiveren Wirtschaftsweise büßte die Naturalabgabe, insbesondere der Zehnt die oben angeführten Vorzüge ein und wurde zu einer unzumutbaren, ja geradezu kulturschädlichen Grundstücksbelastung. Zum Zwecke größerer Intensität der Bewirtschaftung des Grund und Bodens erhöhte man nämlich die Betriebskosten, die jedoch schon infolge der verschiedenen Fruchtbarkeit der Äcker bei den geringwertigen Gütern einen höheren Bruchteil ausmachten als bei den besseren; überhaupt hielt mit der Steigerung der Betriebskosten die Steigerung des Reinertrages nicht gleichen Schritt, vielmehr blieb der letztere erheblich gegenüber dem Mehraufwand an Kapital und Arbeit zurück. Mit zunehmender Intensität wurde also für den Pflichtigen das Verhältnis des Zehnts zum Reinertrage immer ungünstiger; dieses Ergebnis hatte zur Folge, daß der Landwirt, der ohnedies nur schwer zu Betriebsfortschritten sich entschließt, von Verbesserungen seiner Wirtschaftsart im Interesse der Landeskultur geradezu abgehalten wurde. Nament-

lich der sogen. Noval- oder Neubruchzehnt, d. h. der Zehnt von neu in Kultur gebrachten Äckern, wirkte beinahe wie ein Verbot, die überschüssige oder billige Arbeits- und Kapitalkraft zur Urbarmachung von Unland und Steigerung seiner Erträge anzuwenden. Da der Zehnt in der Regel Garbenzehnt war, also außer den Körnern auch Stroh der gewöhnlich düngerarmen Bauernwirtschaft entzog, so trat hierdurch eine erhebliche Schmälerung der Bodenkräfte ein. Die Überwachung und Mitwirkung, die seitens des Zehntberechtigten bei der Ernternte und schon bei der Wahl des Erntetages notwendig war, wirkten häufig ebenso lästig wie nachteilig auf den Zehntpflichtigen; der jährliche Verlust an Körnern beim Zusammentragen der Garben wurde beispielsweise für Baden auf 700 000 Mark veranschlagt.¹⁾ Auch die fixierte Naturalabgabe hatte eine kulturfeindliche Wirkung, da sie gar oft den Pflichtigen zur Steigerung der Produktionsmenge auf Kosten der Qualität verleitete; bei etwaigen Mißernten konnten sie für ihn unerschwinglich werden. War die Art der Produktenabgabe bestimmt, so war der Verpflichtete grundsätzlich gezwungen, alljährlich diese Frucht anzubauen, selbst wenn die rationelle und intensivere Bewirtschaftung dies anders verlangte. In ähnlicher Weise wie für den Pflichtigen bedeutete die Naturalreallast auch für den Berechtigten, der mit der größeren Verkehrserleichterung öfter seinen Aufenthalt wechselte und die erforderlichen Naturalien sich bequemer als bisher auch anderwärts beschaffen konnte, wegen der Notwendigkeit einer Verwahrung und Verwaltung der Naturalabgaben eine unbequeme, lästige Erhebungsform; er gab dem baren Gelde allmählich den Vorzug.

Was die bäuerlichen Naturaldienste, die sogen. Fronen anlangt, so erscheinen sie auf der Entwicklungsstufe zunehmender Intensität der Landwirtschaft vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus nicht mehr gerechtfertigt. Die Arbeitsleistungen des Fronpflichtigen werden bei der nunmehr intensivieren Bewirtschaftung seines eigenen Grundstücks umfangreicher und zugleich wertvoller, ebenso steigert sich auf dem Herrenhofe der Bedarf

¹⁾ Buchenberger a. a. D. S. 133.

an Arbeitskraft und reizt zu immer stärkerer Heranziehung der Fronpflichtigen. Ein Ausgleich zwischen dem Überschuß an Arbeitskraft auf seiten des Fronpflichtigen und dem Bedarf an Arbeitskraft auf seiten des Fronberechtigten ist nicht mehr möglich, vielmehr leiden beide Teile unter dieser Einrichtung, die häufig wegen des in ihr liegenden Druckes und Zwanges immer unwilliger von den Verpflichteten empfunden wird. Nur mit Unlust verrichtete in jener Zeit der Verpflichtete die vielleicht gerade bei schönstem Wetter von ihm geforderte, seiner eigenen Wirtschaft zugebracht gewesene Arbeit, die dann in der Regel ungenügend gewesen sein wird. Des Herren wie des Bauern Grund und Boden wird infolgedessen der erforderlichen sorgfältigen Bearbeitung entbehren, was zu beiderseitigem Nachteil ausschlägt. Die geleistete Arbeitsmenge steht in argem Mißverhältnis zu der Arbeitsdauer, da der Fronpflichtige bei solchen Fronen, die nach der Zeit bemessen sind, begreiflicherweise nur langsam und sehr lässig arbeitet; für eine Veränderung der altherkömmlichen Fronweise ist der Frohnpflichtige in jener Zeit nur selten zu gewinnen, während ein schärferer Antrieb des Verpflichteten zur Arbeit nach Aufhebung der Leibeigenschaft und des Züchtigungsrechts ausgeschlossen gewesen ist. Da die Bestimmung von Zeit und Ort der Leistung innerhalb gewisser Grenzen notwendigerweise dem Berechtigten überlassen bleibt, so war auch insofern eine Zeitversäumnis unvermeidlich, als der Verpflichtete die Aufforderung zu gewärtigen, der Berechtigte die Anstalten zur Erfüllung abzuwarten hatte. Darnach bedeutet das Fronwesen bei intensiver Wirtschaftsform geradezu eine Vergeudung an Arbeitskraft, eine Schule der Faulheit und einen erheblichen Verlust an Zeit. Der geringe Wert der Fronen gegenüber der freien und bezahlten Arbeit kommt auch in der späteren Ablosungsgefeßgebung bei der Ermittlung des Entschädigungskapitals zum Ausdruck, indem der Wert der Hand- und Spanndienste mit etwa $\frac{1}{2}$ bzw. $\frac{1}{3}$ des sonst üblichen freien Tage- bzw. Fuhrlohns in Ansaß gebracht wurde.¹⁾

¹⁾ Roscher a. a. D. S. 408 und die näheren Angaben bei Buchenberger a. a. D. S. 127.

Vollends ungerechtfertigt erscheint die Naturalreallast vom volkswirtschaftlichen Standpunkt zur Zeit der Geldwirtschaft, wo allenthalben jede Verpflichtung oder Berechtigung in dem allgemeinen Wertmesser und Wertträger, dem Gelde, seinen wirtschaftlichen Ausdruck findet. So finden wir denn auch schon im 13., 14. Jahrhundert in vielen Teilen Deutschlands, daß die Naturalleistung gern in Geld entrichtet, viele Fronen in Geld geschätzt werden. Bei normaler Entwicklung der landwirtschaftlichen Verhältnisse wäre vielleicht schon im 15. oder 16. Jahrhundert, wie z. B. in Ober- und Mittelitalien, in der Schweiz und zum Teil in den Niederlanden, die völlige Umwandlung bezw. Ablösung der Naturalreallasten eingetreten, wenn nicht die politischen und religiösen Wirren jener Zeit diese wirtschaftliche Fortentwicklung aufgehalten hätten;¹⁾ bekanntlich pflegt ja bei allen Völkern im Kriege das System der Fronen und Naturallieferung wieder in Gang zu kommen. Das Ablösungswerk bezw. die Agrarreform am Ausgange des 18. und Beginn des 19. Jahrhunderts, dessen wesentlicher Teil auch die Ablösung der Naturalreallasten war, ist daher als ein notwendiges Produkt volkswirtschaftlicher Entwicklung anzusehen und von geradezu unschätzbbarer volkswirtschaftlicher Bedeutung, und zwar ungeachtet der unleugbaren Tatsache, daß die bäuerliche Bevölkerung von der ihr damals zuteil gewordenen Freiheit und Unabhängigkeit nicht immer den richtigen, maßvollen Gebrauch zu machen verstand, vielmehr zum Teil der Verschuldung und Verarmung anheimfiel. Die einengenden Fesseln des alten gutherrlichen Verbandes mußten fallen, um den Weg zur Erlangung wirtschaftlicher Reife freizugeben. Es war nicht zu verhindern, daß unselbständige Elemente bei diesem allgemeinen Streben nach Selbstständigkeit Schiffbruch litten.

Alle die Gründe, welche vorstehend für die Aufhebung der Naturalreallast vorgebracht sind, stehen deren Wiedereinführung auch für die Gegenwart entgegen. Dies dürfte die herrschende Auffassung in Theorie und Praxis sein. Jäger²⁾ allerdings,

¹⁾ Roscher a. a. O. § 117 a. E. und die zugehörigen Anm. 6, 7, 8.

²⁾ Jäger, Die Agrarfrage Bd. 2 S. 35, 93, 133.

der seltsamerweise den in der Agrarreform liegenden Kampf gegen wirtschaftliche und politische Abhängigkeit auf den selbstsüchtigen Beweggrund zurückführt, man habe den Bauern nach seiner Befreiung von feudaler Last „in die kapitalistische Hörigkeit schlagen, ihn der kapitalistischen Bourgeoisie fronpflichtig machen wollen“, scheint der alten Grundhörigkeit den Vorzug zu geben vor der heutigen Wirtschaftsordnung mit ihren kapitalistischen, nach seiner Ansicht „entmenschten Beziehungen“, weil dort die Beziehung des Bauern zu seinem Herrn menschlicher und daher einer milderen Form zugänglich gewesen sei. Auch in der Praxis hat es nicht an Versuchen gefehlt, die alte Schollenpflichtigkeit in gewissem Umfange wiederherzustellen, wie Sering¹⁾ von einem solchen Fall aus dem deutschpolnischen Grenzgebiet erzählt. Die preußische Rentengutsgegesetzgebung, die im nächsten Abschnitt näher herangezogen ist, verwehrt ebensowenig die Möglichkeit, dem Rentengutsnehmer persönliche Dienste aufzuerlegen und diesen durch Vorbehalt eines Vorkaufsrechts dinglichen Charakter beizulegen. Waldhecker²⁾ entwirft sogar ein Formular, wo durch Verbindung der Auferlegung von Arbeitsleistungen mit dem Vorkaufsrecht der Rentengutsnehmer zu Arbeitsleistungen auf dem Gehöft des Rentengutsgebers verpflichtet werden kann, indem nämlich dieser gegen den der vertragsmäßigen Übernahme sich weigernden neuen Käufer des Rentenguts von seinem Vorkaufsrechte Gebrauch macht; aber er warnt vor einer derartigen Festsetzung, einer Art von „glebae adscriptio“, die unter dem Deckmantel persönlicher Verpflichtung zu der alten Gebundenheit hinneigt. Glücklicherweise haben sich bisher die Interessenten auf solche Verpflichtungen mit Recht nicht eingelassen; als ein Gutsbesitzer solche Bedingungen des Kaufs in einem einzelnen Falle ankündigte, fanden sich keine Käufer, während sie sich sofort einstellten, als er diese Bedingung fallen ließ. Rudolph Meyer,³⁾ der sich mit

¹⁾ Sering, Innere Kolonisation im östlichen Deutschland (Bd. 56 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik, insbes. S. 106 ff.).

²⁾ Waldhecker, Die preußischen Rentengutsgesetze nach Theorie und Praxis 1894 S. 70 u. 71.

³⁾ Rudolph Meyer, Die Rentengutsgesetze in Preußen, in der Zeitschr. „Die neue Zeit“ Jahrg. 1892/93 Nr. 33—36.

einem gewissen Recht als Urheber des modernen Rentenguts bezeichnet hat, erhebt energischen Protest gegen diese Art von „glebae adscriptio“, die man so mittels der Rentengüter neu konstruieren wolle. Es kann auch für die Lösung der sehr zeitgemäßen Frage nach Schaffung eines festhaften Arbeiterstandes, indem der einzelne Gutsbesitzer dem vermögenslosen Tagelöhner einige Morgen Acker gegen Übernahme gewisser Naturallasten überweist, wegen der Gefahr einer Wiederbelebung des alten gutherrlichen Abhängigkeitsverhältnisses die Wiedereinführung der Naturalreallasten nicht in Betracht kommen. Für unsere Zeit hochentwickelter Geldwirtschaft und Sozialpolitik ist und bleibt die Naturalreallast überlebt.

§ 20.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Geldreallast.

Unter Geldreallast versteht man, wie schon ihr Name andeutet, die dem jedesmaligen Besitzer eines Grundstücks obliegende Verpflichtung zu wiederkehrenden, aber nur in Geld bestehenden Leistungen. Es unterliegt wohl keinem Zweifel, daß jedes Unrecht am Grund und Boden eines anderen, gleichviel in welcher Form der Belastung dies zum Ausdruck kommt, sich bald mehr, bald weniger als Hemmnis jeder Landeskultur äußert, da es unvermeidlich ist, daß mindestens ein gewisses Abhängigkeitsverhältnis des Verpflichteten gegenüber dem Berechtigten sich fühlbar macht, das nicht selten von nachteiligem Einfluß ist. Als erstrebenswertes Ziel gedeihlicher Landeskultur erscheint daher die Befreiung des Grundeigentums von allen lästigen Beschränkungen. Die große Agrarreform in Deutschland bzw. in Preußen am Ausgange des 18. und zu Beginn des 19. Jahrhunderts gewährte daher eine sehr weitgehende Befreiung des Eigentums neben der Freiheit der Person, die erst dadurch für die Entwicklung des Agrarwesens volle Bedeutung gewann, und führte zu diesem Zweck die Ablösung aller privatrechtlichen Reallasten herbei. Die bisher teils auf Grund des gutherrlichen, vornehmlich aber des gerichtsherrlichen Verhältnisses, ferner die Besitzveränderungsabgaben (Laudemien) sowie die als Grundrente oder Ewiggeld be-

stehenden Geldreallasten wurden also von der Ablösung ergriffen und waren zu Beginn unseres Jahrhunderts bis auf kaum nennenswerte Reste beseitigt. Aber schon im letzten der Ablösungsgesetze war wiederum von dem Grundsatz der Aufhebung aller privatrechtlichen Reallasten eine Ausnahme hinsichtlich der Geldreallasten zugelassen, indem nämlich in § 91 des preuß. Ablösungsgesetzes v. 2. 3. 1850 bestimmt wurde, daß einem Grundstücke feste Geldrenten neu aufgelegt werden könnten, sofern sie nach vorhergehender sechsmonatiger Kündigung, längstens nach 30 jähriger Dauer in näher geregelter Weise ablösbar seien. Doch auch diese beschränkte Zulassung der Geldrealast erfuhr durch die neueste preußische Rentenguts Gesetzgebung, nämlich das Ansiedlungsgesetz v. 26. 4. 1886 für die beiden Provinzen Westpreußen und Posen und durch die Rentenguts Gesetze v. 27. 6. 1890 und v. 7. 7. 1891,¹⁾ für ganz Preußen eine weitgehende Änderung, indem auch eine nur mit Zustimmung beider Teile ablösbare Rente für einen 30 Jahre überschreitenden Zeitraum zugelassen wurde; daneben kann noch eine beiderseits unkündbare oder endlich eine nur auf seiten des Verpflichteten kündbare Rente begründet werden.

Die starre Durchführung des Grundsatzes völliger Freiheit des Grundeigentums von privatrechtlicher Belastung etwa in der Form der Unverschuldbarkeit des Grund und Bodens muß, abgesehen von der Schwierigkeit einer solchen Gestaltung, vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus verwerflich erscheinen, da hierdurch die Möglichkeit eines wirtschaftlichen Fortschritts für sehr viele ackerbautreibende Menschen ausgeschlossen wäre. Denn jede Belastung des Grundeigentums ist ein Effekt des Kredits im weitesten Sinne des Wortes, welcher aber nicht zu entbehren ist; es kommt lediglich darauf an, daß die Grundeigentümer von dem Ideal der Schuldenfreiheit nicht zu weit abkommen,²⁾ daß vor allen Dingen die Belastung des Grund und Bodens in rationeller Weise erfolgt; in dieser Beziehung gehört vor allem

¹⁾ Gesetz über die Rentengüter v. 27. 6. 1890 (preuß. GS. 1890 S. 209 ff.; Gesetz betr. die Beförderung der Errichtung von Rentengütern v. 7. 7. 1891 (preuß. GS. 1891 S. 279 ff.).

²⁾ Roscher a. a. O. Bd. 2 S. 451.

dazu, daß keine Belastung von ewiger Dauer, sondern daß sie in kürzerer oder längerer Zeit zur Ablösung gebracht werden kann. Nach Roscher „sollte jede Generation die von ihr gemachten Schulden auch selbst wieder abtragen“. Diesem Haupterfordernis vermag auch die Geldreallast zu entsprechen. Die im preuß. Ablösungsgesetz v. 2. 3. 1850 erfolgte Zulassung der Neubegründung einer Geldreallast in der Form der festen Geldrente erscheint daher volkswirtschaftlich durchaus gerechtfertigt, und zwar um so mehr deshalb, weil grundsätzlich ihre Kündbarkeit gewährleistet bezw. die Höchstdauer ihrer Unablösbarkeit zweckentsprechend befristet ist. Es fragt sich, ob auch die durch das preuß. Rentenguts Gesetz v. 27. 6. 1890 geschaffene Form der Geldreallast, nämlich die nur mit Zustimmung beider Teile ablösbare Rente, volkswirtschaftlich zu billigen ist. Ich möchte dies grundsätzlich verneinen, wenn ich auch schon hier zugeben will, daß aus staatsrechtlichen Gründen, wie sie dem Ansiedlungsgesetz von 1886 zugrunde liegen, ausnahmsweise für einzelne Gebiete diese Rechtsform gerechtfertigt erscheinen kann. Schon ein rechtsgeschichtlicher Rückblick lehrt, daß gerade aus der unablösbaren Rente und der sich daraus ergebenden Verewigung des Abhängigkeitsverhältnisses zwischen Rentengutsnehmer und Rentengutsgeber die Gefahr einer Neubelebung der Feudalität, der Wiedererstehung des Ober Eigentums um so eher erwachsen könnte, als ja der Rentengutsgeber auch auf die Dauer der Rentenverpflichtung dem Rentengutsnehmer erhebliche Verfügungsbeschränkungen auferlegen kann. In dem Prinzip der beiderseits unkündbaren Rente steckt in veränderter Form die alte Erbpacht, die man durch die Agrarreform am Ende des 18. und zu Beginn des 19. Jahrhunderts endgültig begraben glaubte. Es ist verwunderlich, daß die Regierung gerade auf diese zeitlich unbegrenzte, nur mit Zustimmung beider Teile ablösbare Rente der neuesten Rentenguts Gesetzgebung, namentlich des Rentenguts Gesetzes von 1890, das Schwergewicht gelegt hat; auch die Diskussion in der langen Vorgeschichte dieser Gesetze hatte gerade dieses Prinzip der beiderseits unablösbaren Rente zum Hauptgegenstand. Der Entwurf des Gesetzes von 1891 wollte den staatlichen Kredit nur für solche Güter eröffnen, bei denen die Ablösbarkeit wenigstens eines Teils der Rente von

der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht war.¹⁾ Zutreffend hat schon bei der Beratung des Gesetzes von 1891 der Abgeordnete Freiherr v. Loë erklärt, daß kein vernünftiger Bauer ein Gut mit unablösbarer Rente übernehmen werde.²⁾ In der Praxis ist nicht ein Fall bekannt geworden, wo ein Rentengutsnehmer sich auf eine unablösbare Rente gegenüber einem privaten Verkäufer eingelassen hätte. Das Bestreben der Rentengutsnehmer geht allenthalben dahin, sobald sie es irgendwie ermöglichen können, die Privatrente durch Ablösung abzustossen und nur dem Staate gegenüber in der Rentenbankrente Schuldner zu sein.³⁾ Offenbar liegt diesem Bestreben die begründete Auffassung zugrunde, daß der Staat als Rentenberechtigter und gleichsam verkappter Obereigentümer die Möglichkeit einer Ausdehnung der ihm zustehenden Rechte in feudalem Sinne nicht benutzen, vielmehr stets das Interesse der Rentengutsnehmer wahren werde. Von dieser Erwägung aus bildet auch die von der Ansiedlungskommission getroffene Bestimmung, daß mindestens $\frac{1}{10}$ der Rente nur mit ihrer Zustimmung ablösbar sei, keinen Anlaß zur Befürchtung, da der Staat seine Zustimmung nur versagen wird, wenn der Übergang des Gutes in nationalpolnische Hände zu besorgen ist. Die vorermähnte Abneigung der Rentengutsnehmer gegen unablösbare Renten hatte zur Folge, daß in keinem der von der Generalkommission zu Bromberg oder Frankfurt oder Kassel vorgesehenen Entwürfe für Rentengutsverträge jene nur mit Zustimmung beider Teile ablösbare Rente erwähnt ist.⁴⁾ Dieses Ergebnis der Praxis zeigt, daß die Wiederkehr einer neuen, wenn auch dem Mittelalter gegenüber gemilderten Feudalität, wie sie gerade durch die vorermähnte Rentenform der Rentengutsgesetze ermöglicht ist, infolge des im deutschen Bauernstande stark entwickelten Sinns für Freiheit und freies Eigentum gegen-

¹⁾ vgl. auch den Normalrentengutsvertrag im Verwaltungsministerialblatt 51. Jahrg. S. 264, abgedruckt bei Waldhecker, Die preuß. Rentengutsgesetze S. 39 ff.

²⁾ Stenogr. Ber. d. AbgH. pro 1891 S. 2642.

³⁾ Waldhecker a. a. O. S. 71 und in Schmollers Jahrb. 1897 Bd. 21 S. 141, 215.

⁴⁾ Waldhecker a. a. O. S. 96 ff., 186 ff.

märtig nicht mehr möglich ist. Auch v. Miquel,¹⁾ der zunächst die Aufhebung der Erbpacht bedauert hat und die unab lösbare Rente in das Ansiedlungsgesetz von 1886 als' Berichterstatter des Herrenhauses eingebracht hat, also der Schöpfer dieser Spezialart von Geldreal last zu nennen ist, hat sich durch die zwingende Beweis kraft der Praxis offenbar bekehren lassen, da er in seiner am 21. 3. 1900 im preußischen Abgeordneten Hause gehaltenen Rede sich lediglich dagegen verwahrt, daß „eine vom Gläubiger unkündbare Rente, die jederzeit ganz oder teilweise zurückgezahlt werden kann, den mannhaften, freien Mann auf freier Scholle ruinieren und ihn abhängiger machen könne als den mit Hypotheken jederzeit kündbarer Natur behafteten Grundbesitzer“.²⁾

Nach den vorstehenden Ausführungen erscheint also die beiderseits unab lösbare Geldreal last vom volkswirtschaftlichen Standpunkt nicht gerechtfertigt. Anders dagegen liegt es mit den beiden anderen Arten der Geldreal last, nämlich der beiderseits kündbaren und der nur auf seiten des Verpflichteten kündbaren Rente. Erstere gibt, da sie sich wirtschaftlich von der Hypothek lediglich durch den Namen unterscheidet, nur zu den Aussetzungen Anlaß, die man schlecht hin gegen die Kapitalverschuldung als solche und vornehmlich ihre jederzeitige Kündbarkeit machen kann; es wird auf die diesbezügliche weiter unten folgende Erörterung, welche die Würdigung der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Rentenschuld zum Gegenstande hat, verwiesen. Die letztere, also die lediglich auf seiten des Verpflichteten kündbare Rente dürfte den volkswirtschaftlichen Erfordernissen einer Grundstücksbelastung am besten entsprechen.

Es liegt nahe, bei der Würdigung der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Geldreal last die ganze preußische Rentengutsgesetzgebung, in deren Rentengut die Geldreal last zu neuem Leben er wacht ist, einer eingehenden Prüfung und Betrachtung zu unterziehen. Da dies jedoch zu weit führen würde, so will ich mich mit der Hervorhebung einiger wichtiger Gesichtspunkte bescheiden.

¹⁾ vgl. z. B. die Stenogr. Ber. d. H. pro 1886 S. 241 u. 249, pro 1890 S. 115; Druckf. d. Abg. pro 1891 Nr. 365, pro 1900 S. 3427.

²⁾ vgl. auch Buchenberger, Agrarwesen usw. Bd. 1 S. 122/23.

Wenn auch die preußische Rentengutsgesetzgebung nicht das Allheilmittel darstellt, welches die Staatsregierung, Wirtschaftspolitiker, Land- und Forstwirte in ihr für die großen Schäden der Landwirtschaft in den östlichen Provinzen gefunden zu haben glaubten, wenn sie auch nicht allein geeignet ist, zur Wiederherstellung gesunder Zustände im Osten der Monarchie zu führen, so bietet sie doch ein wesentliches Mittel zur Schaffung selbständiger kleinbäuerlicher Wirtschaften. Die an die Rentengutsgesetzgebung fast allenthalben geknüpften großen Hoffnungen dürften erst dann in Erfüllung gehen, wenn die gesetzliche Regelung den bisherigen praktischen Erfahrungen entsprechend umgestaltet und für eine zweckmäßige Heranbildung und Zusammensetzung der Organe zu ihrer Durchführung Sorge getragen wird. Als Hauptursache dafür, daß bisher nur geringe dauernde Erfolge in der Rentengutsbildung gezeitigt wurden, dürften vornehmlich in Betracht kommen die Unzulänglichkeit der gesetzlichen Regelung hinsichtlich des Taxwesens und die unzulängliche Vorbildung der Beamten-schaft für die zweifellos schwierige Aufgabe der praktischen Durchführung des Rentengutswesens, das keine schablonenhafte Behandlung verträgt, sondern häufig sehr individuell gehandhabt werden muß. Zuzufolge der bisherigen praktischen Erfahrungen muß die gesetzliche Regelung zunächst eine richtige und sodann eine rechtzeitige Taxe des gegen Bestellung einer Geldreallast zu bildenden bäuerlichen Gutes sichern. Gerade die Taxen mit allen ihren Mängeln und Unrichtigkeiten spielen bei der Rentengutsbildung die bedeutendste Rolle, wie ja auch inhalts der Verhandlungen des Abgeordneten- und des Herrenhauses im Frühjahr 1895 Parlament und Regierung darüber einig waren, daß die fehlerhaften Taxen die Hauptschuld an den bisher vorgekommenen Mißerfolgen trugen.¹⁾ Waldhecker²⁾ stellt eine Menge Gesichtspunkte für die Wertsermittlung der Rentengutsländereien auf; bei deren Durchsicht wird jedermann sofort klar, daß nur der im Taxationswesen gründlich durchgebildete landwirtschaftliche Sach-

¹⁾ vgl. Hüden, Die Rentengutsbildung in Preußen, Königsberg 1896, S. 25 ff. und die einen Auszug der Kammerverhandlungen enthaltende Anlage S. 75 ff.

²⁾ Waldhecker, Die preuß. Rentengutsgesetze usw. S. 108 ff.

verständige zu einer richtigen Abschätzung gelangen wird. Viele Kreisverordnete mögen trotz ihres landwirtschaftlichen Berufes mangels ausreichender Schulung und Bildung keineswegs zur Abgabe der erforderlichen Tare geeignet sein, wie ja gerade infolge der auf dem Gebiete der allgemeinen Landwirtschaftslehre herrschenden Unkenntnis viele Landwirte häufig gar nicht in der Lage sind, die Ursachen ungenügenden Reinertrages zu ergründen.¹⁾ Es müssen den Sachverständigen die Grundsätze, auf die es in dem speziellen Falle ankommt, klar gemacht und bestimmte Fragen vorgelegt werden; erst dann ist zu hoffen, daß sie auf Grund ihrer Erfahrung gewissermaßen instinktiv richtige Angaben und Schätzungen machen werden. Wenn beispielsweise innerhalb von 5 Tagen 40 eingerichtete Rentengüter mit etwa 2000 Morgen Grund und Boden und allen Gebäuden geschätzt werden, so dürfte eine solche Schätzung kaum Anspruch auf Gründlichkeit und Richtigkeit erheben.²⁾

Sodann muß die Tare rechtzeitig geschehen, damit sie für die Höhe des zwischen dem Rentengutsgeber und dem Rentengutsnehmer zu vereinbarenden Kaufpreises noch von bestimmendem Einfluß sein kann. Denn geschieht die Abschätzung der Rentengutsländereien, wie dies bisher der Fall ist, erst nach der bindenden Abrede des Kaufpreises lediglich zur Bemessung der Sicherheit der Rentenbank bezw. des auf die Rentenbank zu übernehmenden Teils des Kaufpreises, so ist die Generalkommission schwerlich in der Lage, darüber zu wachen, daß der Rentenguts-käufer sein ausreichendes Auskommen findet. Der Rentenguts-erwerber, häufig ein noch junger, in der Landwirtschaft selbst, namentlich aber in der landwirtschaftlichen Beurteilung der vor-aussichtlichen Ertragsfähigkeit des Bodens unerfahrener Mensch, hat im Kaufsche des ersehnten Glücks, bald ein selbständiger Land-wirt zu werden, kein ungetriebtes, maßgebliches Urteil über die Ungemessenheit des zu vereinbarenden Kaufpreises, während nach

¹⁾ Hüden a. a. D. S. 24/25; vgl. auch den dort wiedergegebenen Auszug aus Fchr. v. d. Golz, Die Agrarfragen der Gegenwart.

²⁾ Hüden a. a. D. S. 37.

Sering¹⁾ mit Recht „die Normierung der Bodenpreise, genauer der Renten- und Zinsverpflichtungen aus dem Ankauf, für das Gelingen der Kolonisation von ganz entscheidender Wichtigkeit ist“. Wenn nun die Abschätzung durch die Generalkommission erst erfolgt, nachdem die Rentengutskäufer bereits 1—2 Jahre im Besitze des Rentengutslandes sind, so ist dieser Zeitpunkt völlig verfehlt, da es nunmehr für die Rentengutskäufer selbst ein Zurück nicht mehr gibt, nachdem sie ihr sauer erspartes Vermögen bereits in das Grundstück oder in die Gebäude hineingesteckt haben. Die traurige Erkenntnis der Gefahr eines nahen Ruins veranlaßt dann sehr häufig die Tagatoren zu einer dem Kaufpreis möglichst nahekommenen Schätzung, damit die Beleihung seitens der Rentenbank möglichst hoch ausfällt; die redegewandten Vermittler verfehlen natürlich nicht, den Tagatoren alles in günstigstem Lichte darzustellen.

Was ferner die Vorbildung der zur Durchführung der Rentengutsgegesetzgebung berufenen Beamtenschaft anlangt, so war die bisherige Zusammensetzung der Generalkommission (vielfach auch der leitenden Beamten der Spezialkommissionen) fast ausschließlich aus Juristen nicht glücklich zu nennen, da hierdurch der Charakter einer landwirtschaftlichen Behörde fast völlig in den einer richterlichen Behörde übergegangen ist. Seit einigen wenigen Jahren erhalten zwar die für die Stellung eines Spezialkommissars in Aussicht genommenen Gerichtsassessoren Gelegenheit, sich durch informatorische Beschäftigung auf einem größeren Gute mit der Landwirtschaft näher bekannt zu machen; da jedoch diese Gelegenheit nur einige Monate hindurch dauert, so kann nur der mit landwirtschaftlichen Dingen bereits von Hause aus vertraute Jurist bei der Kürze der Zeit die erforderliche Vertiefung seiner landwirtschaftlichen Kenntnisse gewinnen. Außerdem dürfte es überaus zweckmäßig sein, dem angehenden Spezialkommissar neben seiner Vorbereitungszeit bei der Generalkommission auch zum Besuch der landwirtschaftlichen Hochschule Zeit und Gelegenheit zu geben. Denn die Rentengutsbildung wird nur dann befrie-

¹⁾ Sering, Die innere Kolonisation im östlichen Deutschland, zitiert bei Eshüden a. a. D. S. 37/38.

digende Erfolge aufzuweisen haben, wenn dem Spezialkommissar, gleichsam der Seele der ganzen Kolonisationsarbeit, alle erforderlichen praktischen Kenntnisse und Erfahrungen zur Seite stehen.¹⁾

B. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Rentenschuld.

§ 20.

Das Rentenprinzip nach Rodbertus-Jagelow.

Der Darstellung der volkswirtschaftlichen Bedeutung der geltenden Rentenschuld im nachfolgenden Abschnitt soll im vorliegenden eine kurze Wiedergabe und Kritik des Rentenprinzips vorausgehen, das ja die Grundlage dieser neuen Belastungsform des geltenden Rechts ist. Zwar hat schon Justus Möser²⁾ im 18. Jahrhundert den Ersatz der Kapitalschuld durch die Rentenschuld verlangt, jedoch schärfer und in wirksamster Weise hat Rodbertus-Jagelow um die Mitte des vorigen Jahrhunderts vornehmlich in seinem Werke „Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes“ das Rentenprinzip dargestellt. Da man fast stets die Rodbertussche Darstellung bei dem Ausdruck „Rentenprinzip“ im Auge hat, so sollen die Rodbertusschen Lehren und Vorschläge über das Rentenprinzip nachstehend kurz behandelt und näher geprüft werden.³⁾

I. Nach Rodbertus ist der Grundbesitz kein durch menschliche Arbeit erzeugtes Produktionsmittel, kein Kapital, weil er mit seinem Wert, abweichend von anderen Kapitalarten, nicht in den Wert der erzielten Produkte übergeht. Die Natur des Kapitals ist die Beweglichkeit selbst; es kann leicht einer unrentablen Verwendung entzogen und einer anderen sicheren Verzinsung zugeführt werden. Der landwirtschaftliche Grundbesitz erhält dagegen seinen Wert lediglich aus seinen Produkten, hat also nur

¹⁾ vgl. Chüden a. a. D. S. 53 ff.

²⁾ Justus Möser, Patriotische Phantasien, 3 Teile (1774—1778).

³⁾ vgl. Conrad-Veris, Handwörterbuch der Staatswissenschaften 2. Aufl. Bb. 6 s. v.; Elster, Wörterbuch der Volkswirtschaft 2. Aufl. (1904) Bb. 2 s. v.

Ertragswert: der Bodenwert muß sich nach dem Ertragswerte richten und nicht kann umgekehrt der Ertrag sich nach dem Bodenwert richten. Der unbewegliche Grundbesitz wirft lediglich eine Grundrente ab, kann also seiner Natur nach auch nur mit ewigen Renten belastet werden.

Es sollten überhaupt, wie Rodbertus weiter darlegt, alle den Grundbesitz betreffenden Rechtsgeschäfte nur nach dem Ertrage geordnet werden. Im Widerspruch damit hat die Rechtsordnung dem Grundbesitz Kapitalqualität aufgezwungen, indem der Reinertrag nach dem laufenden Zinsfuß kapitalisiert und die so gewonnene Summe als sich verzinsender Kapitalwert des Grundstücks angesehen wird. Dieser Kapitalwert ist ein fiktiver und im Hinblick auf die Schwankungen des Zinsfußes selbst schwankend. Bei jeder Zinsschwankung erhalten deshalb plötzlich Grundbesitzer und Gläubiger ganz andere Anteile an dem Gut als ihnen ursprünglich zukamen. Schließlich sind es immer die Grundbesitzer, welche darunter zu leiden haben. Beim Sinken des Zinsfußes steigt der Kapitalwert; etwaige Erbteilungen zwingen zur Verschuldung auch des Zusatzwertes; die Wertsteigerung verleitet so manchen Grundbesitzer zum Verkauf und verschafft ihm einen unverdienten Gewinn; der Käufer bleibt für den fiktiven Zusatzwert im gleichen Maße verschuldet, als jener dem Verkäufer zugewachsen ist. Steigt der Zinsfuß, so sinkt der Kapitalwert; die etwa überwiesenen Erbanteile bleiben in gleicher Höhe fortbestehen, während der eigene Anteil des Grundstückseigentümers als Miterben möglicherweise auf Null reduziert wird. Die Höhe seiner Schuldverbindlichkeit wird vielleicht durch den nunmehrigen Kapitalwert gar nicht mehr gedeckt. Eine wesentliche Verschärfung der vorstehend geschilderten Sachlage tritt noch im Falle der Kündbarkeit der Schuld ein; denn bei fallendem Zinsfuß wird der Grundbesitzer kündigen, um seinen Gutsanteil zum Nachteil seiner Miterben oder seines Vorbesizers zu erhöhen, bei steigendem Zinsfuß werden umgekehrt die Miterben oder der Vorbesitzer kündigen, um dadurch die Anteile des Grundstückseigentümers zu kürzen. Die Folge ist, daß die ehemaligen Grundstückswerte zerrinnen, der Immobilienkredit gefährdet, ja zerrüttet wird. Auch bei Unkündbarkeit der Schuld wird trotz Sinkens des Zinsfußes die

Verpfändungsmöglichkeit beschränkt, so daß der Realkredit des Grundbesitzes geschmälert erscheint.

Auf Grund vorstehender Erwägungen folgert Rodbertus die Notwendigkeit, das Kapitalisationsprinzip der Rente zu beseitigen, überhaupt das kapitalistische Prinzip durch das Rentenprinzip bei der Verschuldung zu ersetzen. Die Verschuldungsform der Hypothek ist nach Rodbertus für den Grundbesitz nachteilig, da mit Ausnahme des Betriebskapitals, welches sich der Grundbesitzer nur im Wege des Personalkredits beschaffen sollte, das Hypothekenkapital fast ausschließlich zu Besizhkreditzwecken aufgenommen wird, also dem Grundbesitz selbst nicht zugute kommt, sondern sich von ihm loslöst. Die allgemeine Überschuldung des Grundbesitzes liegt nach Rodbertus in dem kapitalistischen Belastungsprinzip begründet. Würden die Erbquoten und rückständigen Kaufgelder stets als ewige Renten begründet, so käme weder der Grundbesitzer in Verlegenheit, noch der Miterbe um seinen Anteil am Gute, noch der Gläubiger um seine Forderung, welche Zinsschwankungen auch immer sich vollziehen würden. Die Unkündbarkeit der Kapitalgrundschuld, die überhaupt nur bis zu einer niedrigen Beleihungsgrenze praktisch erreichbar ist, vermag auch nicht durchgreifend zu helfen, namentlich nicht in Zeiten des steigenden Zinsfußes aus den oben angegebenen Gründen. Auch die „annuitätenweise Amortisation“ vermag nicht zu helfen, da bei der Freiheit des Grundeigentums der nur prozentweise erfolgenden Abtragung der alten Schuld die kapitalweise stattfindende Aufnahme neuer Schulden schon wieder vorausseilen wird. überhaupt ist das Amortisationsprinzip falsch, weil kapitalweise aufgenommene Schulden auch nur kapitalweise mit Erfolg wieder abgetragen werden können, z. B. aus Überschüssen guter Jahre. übrigens ist die Amortisation auch beim System der Rentenschuld nicht ausgeschlossen, da sie sich in der Form des Wiederkaufs der im Verkehr befindlichen Rentenbriefe vollziehen könne. Als urkundliche Form für die den Grundbesitz belastende Obligation schlägt nämlich Rodbertus die sogen. Landrentenbriefe vor, die auf den Inhaber lautend unter solidarischer Haftung des gesamten Grundbesitzes bis zur Höhe der eingeschätzten Reinerträge ausgestellt werden dürfen, sodann im

Ränge nachstehend die Gutsrentenbriefe, vergleichbar den bisherigen individuellen Hypotheken (mit Brief).

Rodbertus erblickt daher in der Einführung des Rentenprinzips und der Durchführung dieses Prinzips bei allen den Grundbesitz betreffenden Rechtsgeschäften das einzige Abhilfemittel; insbesondere sollen Miterben in Zukunft nur einen ihrer Erbquote entsprechenden Rentenanteil beanspruchen können, der auf dem Grundbesitz haften bleibt. Das Rentenprinzip, das lediglich eine Wiederauffrischung des deutschrechtlichen Instituts des Rentenkaufs ist, behandelt allein den Grundbesitz als das, was er ist, als „immerwährenden Rentenfonds“. Die Befürchtung, daß der Grundbesitzer mit Einführung des Rentenprinzips keine Geldgeber finden werde, hält Rodbertus für grundlos; der Grundbesitzer wird vielmehr bei diesem Prinzip des Geldes nicht bedürfen, da er für die aus Besitzveränderung resultierenden Verbindlichkeiten eben die Rentenschuld bestellt, den Kredit aber, den er als Landwirt, als Unternehmer braucht, in der Form des Personalkredits sich beschaffen wird.

II. Die Rodbertussche Forderung der Einführung des Rentenprinzips als Form der Verschuldung ist von Schuhmacher-Barchlin,¹⁾ E. Jäger,²⁾ R. Meyer,³⁾ L. v. Stein,⁴⁾ A. Wagner⁵⁾ befürwortet worden; auch Schmoller⁶⁾ und v. Miquel⁷⁾ haben sich im Hinblick auf das Rentengutswesen schlechthin zur Rentenverschuldungsform, Buchenberger,⁷⁾ Klein⁸⁾ und Klemm⁹⁾ wenigstens grundsätzlich zum Rentenprinzip bekannt. Von den

¹⁾ Schuhmacher-Barchlin, Grunderbrecht im Lichte des Rentenprinzips 1871.

²⁾ E. Jäger, Die Agrarfrage der Gegenwart seit 1884 Abt. 2 S. 261 ff.

³⁾ R. Meyer, Heimstätten- und Wirtschaftsgeetze 1883.

⁴⁾ L. v. Stein, Die drei Fragen des Grundbesitzes und seiner Zukunft 1881.

⁵⁾ A. Wagner in Schönbergs Handb. der polit. Ökonomie 1890 Bd. 1 S. 380.

⁶⁾ Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 32 S. 43 ff., 56, 82.

⁷⁾ A. Buchenberger, Agrarwesen und Agrarpolitik Bd. 2 S. 99 ff. (in Wagners Lehrb. Bd. 3).

⁸⁾ Thiels Landw. Jahrb. Bd. 18 Ergänzungsb. 2 S. 755 ff.

⁹⁾ Klemm, Die Rentenhypothek, in Schmollers Jahrb. 15. Jahrg. S. 818 ff.

Gegnern des Rentenprinzips seien erwähnt Conrad,¹⁾ Knies,²⁾ Zuns,³⁾ auch Schneider und Frhr. v. Getto.⁴⁾

Die Robbertussche Theorie über das Rentenprinzip gibt in ihren Einzelheiten zu mannigfachen Aussetzungen Veranlassung. Was zunächst die Verneinung der Kapitalqualität des Grund und Bodens anlangt, so ist es nach Brentano⁵⁾ irrig, daß der landwirtschaftlich benutzte Boden kein Produkt sei; zwar nicht als Stück der Erdoberfläche, wohl aber als Träger gewisser zur Pflanzenernährung unentbehrlicher mechanischer und chemischer Eigenschaften ist der Grund und Boden vermehrbar, indem die bisher nicht benutzbaren Stücke der Erdoberfläche durch Verwendung von Arbeit und Kapital benutzbar gemacht werden können. Aller oder wenigstens nahezu aller landwirtschaftlich benutzte Boden ist nach Brentano heute ebenso ein Produkt, wie dies die städtischen Grundstücke sind, welche Robbertus selbst als Produkt bezeichnet. Ebenso wenig spricht der Umstand, daß der Wert des Grund und Bodens sich nach seinem Ertragswert und nicht nach seinen Herstellungskosten bemißt, gegen seine Kapitalqualität, da dies das Merkmal aller fixen Kapitalien ist, deren Wert sich eben unter Zugrundelegung des laufenden Zinsfußes ergibt. Dazu gehören ebensosehr Bergwerke, Fabriken, Häuser, auch die börsengängigen Schuldverschreibungen aller Art wie die landwirtschaftlichen Grundstücke selbst. Endlich führt Brentano eingehend aus, daß die Kapitalisation mit dem laufenden Zinsfuß keinen fiktiven Wert schafft, sondern den genauen Ausdruck des jeweiligen wirklichen Ertragswerts; aller Wert beruht auf der Beziehung einer Sache oder Tätigkeit zu den unter gegebenen Verhältnissen bestehenden Bedürfnissen; der jeweilige Wert ist nichts den Dingen Inhärentes, sondern muß sich ändern, sofern sich bei möglicherweise gleichbleibenden Eigen-

¹⁾ Conrad, Das Rentenprinzip nach Robbertus, in Hilkebrands Jahrb. Bd. 14 S. 149 ff.

²⁾ Knies, Geld und Kredit, 2. Hälfte (1879), insbesondere S. 338 ff.

³⁾ Zuns, Einiges über Robbertus 1883.

⁴⁾ Archiv des deutschen Landwirtschaftsrats pro 1890 S. 304 ff.

⁵⁾ Brentano, Agrarpolitik Teil 1: Theoretische Einleitung in die Agrarpolitik (1897) S. 107 ff.

schaften die Bedürfnisse ändern. Wenn also der Kapitalwert entgegengesetzt den Schwankungen des Zinsfußes schwankt, so liegt hierin nur der Ausdruck für die wirkliche Bedeutung, die angesichts des gesunkenen oder gestiegenen Zinsfußes diesen Grundstücken für die Beschaffung eines Einkommens beizulegen ist. Auch Buchenberger¹⁾ erachtet das Ankämpfen des Robbertus gegen eine Rechtsordnung, die dem Grund und Boden Kapitalqualität verleiht, für ein völlig vergebliches Bemühen, da für jedes im Verkehr befindliches Produktionsmittel sich ein Wert bildet, für den ein anderer zahlenmäßiger Ausdruck nur durch Kapitalisierung des von demselben zu erwartenden Reinertrages gefunden werden könne. Gleich Buchenberger, der den Einfluß der Schwankungen des Zinsfußes auf die Wertbildung für unvermeidlich hält, ist auch nach Serings²⁾ Ansicht die Kapitalisierung des landwirtschaftlichen Reinertrages selbst als ein rein rechnerischer Vorgang durch keine Gesetzgebung zu verhüten; wie bei der Bewertung jedes anderen Erwerbseinkommens wird sie stets vorgenommen werden, wo es sich um ein Interesse am Kapitalwert der Landgüter handelt.

Wenn Robbertus ausschließlich den landwirtschaftlichen Grund und Boden als Rentenfonds bezeichnet, so erscheint dies unzutreffend, da auch industrielle Anlagekapitalien, namentlich in der Großindustrie, ferner die in Gestalt von Mietskasernen angelegten Kapitalwerte diesen Charakter aufweisen, wenn auch nicht in ganz demselben Grade. Die wiederholt vertretene Auffassung,³⁾ daß der Gewerbetreibende sein ganzes Kapital in Umlauf setzt und es beim Verkauf der Produkte wieder vollständig in dem Kaufpreis der Waren und Leistungen zurückerhält, trifft bei einem großen Teil industrieller Unternehmungen, die große Gebäude, Maschinen, Lagerplätze benötigen, nicht zu. Der Industrielle, der Hausbesitzer oder kleine Gewerbetreibende vermag, soweit es sich nicht um umlaufende Kapitalien handelt, ebenso wenig wie der Grundbesitzer ein Darlehn als solches auf einmal

¹⁾ Buchenberger a. a. O. Bd. 2 S. 103 (§ 118 zu b).

²⁾ M. Sering in Eisters Wörterb. der Volkswirtschaft Bd. 2 s. v. „Rentenprinzip“.

³⁾ J. B. L. v. Stein, Die drei Fragen des Grundbesitzes ... (1881) S. 154.

zurückzuzahlen, begegnet daher bei Kündigung des Kapitals ähnlichen Schwierigkeiten.¹⁾ Als sogen. „immerwährender Rentenfonds“ kann der Grund und Boden nur insoweit bezeichnet werden, als seine naturale Nutzleistung in Betracht kommt; von letzterer kann aber heute auf weniger ergiebigen Böden, wo der Reinertrag kaum eine mäßige Verzinsung des eigentlichen Produktivkapitals darstellt, keine Rede sein.

Robertus irrt ferner, wenn er die Amortisation für die den Grundbesitz belastenden Schulden als falsch bezeichnet. Da das landwirtschaftliche wie das gewerbliche Produktivkapital der Abnutzung unterliegt, also alljährlich einen Teil seines Wertes an das Produkt abgibt, so erweist sich die Amortisation der aus den Erträgen zu verzinsenden Schuld durch regelmäßige Tilgungszuschläge nicht nur als möglich, sondern erscheint geradezu als notwendig; selbstverständlich darf die Höhe der Schulden nicht bereits die volle Werthöhe erreichen. Ebenso wie der Grundbesitzer bei dieser Voraussetzung einen Teil des Schuldkapitals zurückzuzahlen vermag, ist er zur Amortisation in der Lage. Mit Robertus' prinzipieller Ablehnung der Amortisation steht die von ihm ins Auge gefaßte Ablösung der Rentenschuld durch Rückkauf der Rentenbriefe in Widerspruch.

Sodann erscheint die Ansicht des Robertus, daß in dem kapitalistischen Prinzip die Ursache der allgemeinen Überschuldung des Grundbesitzes liege, daß dagegen die Einführung des Rentenprinzips zur Entschuldung führen werde, durchaus unrichtig. Denn die Form der Verschuldung kann doch nicht von Einfluß sein für die Höhe der Schuld eines Grundbesitzers; ob er einen Teil des Ertragswertes unter der Bezeichnung als Zins oder als Rente an andere abgeben muß, ist völlig gleichgültig. Als Rentenschuldner wie als Kapitalschuldner kann der Grundbesitzer seine Schuldenlast steigern. Schutz gegen Überschuldung wird lediglich durch die Vorsorge erreicht, daß die Schuldbelastung zu den durchschnittlich zu erzielenden Reinerträgen in angemessenem Verhältnis steht; dafür gibt aber die Verschuldungsform als solche keine Ge-

¹⁾ Buchenberger a. a. O. Bd. 2 S. 104, 105; M. Sering in Elfers Wörterb. der Volkswirtschaft a. a. O.

währ. Je höher der Käufer die schon vorhandene Belastung vorfindet, je niedriger also die Barzahlung zu sein braucht, desto größer die Zahl der Kauflustigen, desto höher der Kaufpreis, gleichgültig ob er die Form der gestundeten verzinslichen Kapitalsumme oder einer Rentenverpflichtung annimmt. Die aus den mannigfachen Gründen eintretende Preissteigerung, die eine Überschätzung des Grund und Bodens in sich schließt, führt allmählich zur Überschuldung, an der die Verschuldungsform ohne Einfluß ist. Die irrige Auffassung des Rodbertus erklärt sich zum Teil dadurch, daß er eine Tendenz des Zinsfußes zu ständigem Steigen für die Folgezeit für wahrscheinlich hielt, also damit eine Verminderung der Verpfändungsmöglichkeit des Grundbesitzes vermutete.¹⁾

Endlich ist die Besorgnis, ob der Durchführung des Rentenprinzips das Geldkapital geneigt sein würde, keineswegs so unbegründet, wie es Rodbertus annimmt. Nur dann, wenn der Gläubiger jederzeit die Möglichkeit hat, die Rente in einem Kapitalbetrage flüssig zu machen, ist zu erwarten, daß das Geldkapital sich den Grundbesitz auch in der Form der Rentenschuld zur Verfügung stellen wird. Die Verlautbarung des Rentenrechts an dem einzelnen Grundstück in der urkundlichen Form eines Rentenbriefes gewährleistet natürlich noch nicht seine Verkehrsfähigkeit bezw. Börsenfähigkeit, da sich der Kapitalist nicht der Mühe unterziehen wird, die Sicherheit des einzelnen Rentenbriefes zu prüfen. Nur wenn der Staat oder öffentlichrechtliche große Kreditinstitute als Rentenschuldgläubiger auftreten und dem Rentenbetrage entsprechende Kapitalobligationen in Form von Rentenbriefen in Verkehr bringen, dürfte das Rentenschuldsystem im weiteren Umfange praktisch verwertbar erscheinen.

Schließlich erübrigt von den theoretischen Untersuchungen des Rodbertus über das Rentenprinzip, daß die Grundstücksbelastung in der Form der Rente wegen der mit ihr verknüpften grundsätzlichen Unkündbarkeit auf seiten des Gläubigers der wichtigsten Anforderung des landwirtschaftlichen Kredits, nämlich Sicherheit vor

¹⁾ Rodbertus = Sagekow, Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes S. 68 ff.

unzeitiger Kündigung, entspricht. Darin liegt die vorwiegende Bedeutung des Rentenprinzips.¹⁾ Allerdings gewähren unkündbaren Kredit wohl alle größeren und empfehlenswerteren Bodenkreditinstitute in der Form der Amortisationshypothek; abgesehen davon, daß solche Institute vorläufig noch nicht überall in ausreichender Zahl vorhanden, namentlich dem Kleinbesitz nicht allenthalben bequem erreichbar sind, ist die Beleihungshöhe gewöhnlich sehr vorsichtig, also sehr niedrig begrenzt. Die also noch erforderlich bleibenden kündbaren Nachhypotheken sind dann gerade sehr häufig am meisten drückend und gefährlich. Überhaupt ist es für den Grundbesitzer sehr schwierig, von dem privaten Gläubiger die Unkündbarkeit, wenn auch nur für einige Jahre, zu erlangen. Einen vollwertigen Ersatz des Rentenprinzips bietet die Amortisationshypothek auch insofern nicht, als bei der Rente im Falle der Zahlungsfäulnis nur der Rückstand fällig wird und möglicherweise schon durch Mobiliarzwangsvollstreckung seine Befriedigung finden kann, während bei der Amortisationshypothek bei auch nur zeitweise andauernder Zahlungsunfähigkeit die ganze Schuld fällig wird; in letzterer Beziehung beweisen jedoch die staatlich beaufsichtigten Kreditinstitute dem Grundbesitz ein sehr weitgehendes Entgegenkommen durch kürzere oder längere Stundungsbewilligung.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Rentenprinzips in der Form der Geldreallast ist bereits oben gewürdigt. Trotz der mehrfachen Vorzüge, die das Rentenprinzip gegenüber dem kapitalistischen Prinzip für den Grundbesitz bedeutet, liegt bei der vorwiegend kapitalistischen Richtung unserer Zeit ein Bedürfnis zum zwangsweisen Ersatz des kapitalistischen Verschuldungsprinzips durch das Rentenprinzip nicht vor. Denn einerseits bilden die unkündbaren Amortisationshypotheken einen annähernden Ersatz, zumal wenn ihre Begründung durch staatliche Mitwirkung, namentlich Organisation staatlicher oder staatlich beaufsichtigter Kreditinstitute in weiterem Umfange gefördert wird, wie ja auch das Rentenschuldsystem nur unter staatlicher Mitwirkung und Beihilfe praktischen Erfolg verspricht. Andererseits würde dieser

¹⁾ v. d. Goltz, Agrarwesen und Agrarpolitik 1904 S. 136.

Wechsel im Verschuldungssystem und die dadurch bedingte umwälzende Gesetzgebungsaktion sehr große Schwierigkeiten und für viele Grundbesitzer verhängnisvolle Gefahren mit sich bringen. Das Rentenprinzip erscheint daher nur neben dem kapitalistischen Verschuldungsprinzip volkswirtschaftlich gerechtfertigt.

§ 22.

Die Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs in ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung und in Beziehung zur Frage der Entschuldung des Grundbesitzes.

Das Institut der Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuches soll vornehmlich dem ländlichen Grundbesitz die rechtliche Möglichkeit geben, den Bodenkredit in der Weise zu verwerten, daß der Schuldner nicht zur Rückzahlung des ihm geliehenen Kapitals, sondern nur zur Zahlung einer Rente, und zwar in Höhe des Betrages, in welchem er sie aus der Bewirtschaftung des Grundstücks zu ziehen vermag, verpflichtet ist. In der gesetzlich vorgeschriebenen absoluten Unkündbarkeit der Rentenschuld auf seiten des Gläubigers liegt ihre wesentlichste Bedeutung. Denn ließe man die Möglichkeit offen, dieses Kündigungsrecht vertragsmäßig einzuführen, so würde der Gläubiger als der regelmäßig bei weitem wirtschaftlich stärkere Teil sich bei der Hingabe des Geldes ein Kündigungsrecht ausbedingen, so daß dann tatsächlich bezw. wirtschaftlich kein Unterschied gegenüber der Hypothek oder Grundschuld vorhanden wäre. Der Hauptvorteil der Rentenschuld liegt darin, daß in dieser Belastungsform die für den Landwirt sehr schwerwiegende Gefahr unzeitiger Kündigung des Darlehns seitens des Gläubigers dauernd ausgeschlossen ist. Die Möglichkeit zur Aufnahme von Darlehen, welche regelmäßig nicht gekündigt werden, bietet ja bereits die bekannte Einrichtung der Landschaften und Hypothekenbanken, da diese Institute selbst bei nicht ganz regelmäßiger Zinszahlung nicht zu kündigen pflegen.

Schon bei der Beratung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuches im Schoße der landwirtschaftlichen Vertretungskörper bestanden erhebliche Zweifel darüber, ob die Rentenschuld unter allen Umständen die richtige Belastungsform sei. Die damalige,

vormiegend in Kreisen rheinischer Bauernvereine lebhaft vertretene Auffassung, daß die Rentenbelastung zur allein zulässigen Form des Realkredits erhoben werden müsse, fand seitens des Landesökonomiekollegiums ausweislich seiner im Jahre 1889 gepflogenen Verhandlungen keine Billigung.¹⁾ Die diesbezügliche Resolution erging vielmehr dahin: „Die aus landwirtschaftlichen Kreisen angeregte Frage, ob die Kapitalhypothek für den ländlichen Grundbesitz gesetzlich zu beseitigen und hierfür als ausschließliche Belastungsform die seitens des Gläubigers unkündbare Rentenschuld zuzulassen sei, gehört mehr dem wirtschaftlichen wie dem rechtlichen Gebiete an. Man wird zugeben können, daß es wünschenswert ist, alle verschuldeten Grundbesitzer mehr und mehr von der Gefahr der Kündigung zu befreien. Aber eine zwangsweise gesetzliche Einführung der Rentenschuld als alleinige Verschuldungsform wie jede plötzliche gesetzliche Einschränkung des Hypothekenkredits kann das Landesökonomiekollegium nicht billigen. Jedenfalls würden diese Fragen nur unter eingehender Abwägung der mit einer solchen zwangsweisen Reform des ländlichen Kreditwesens verbundenen wirtschaftlichen Vorteile und Nachteile sowie unter sorgfältigster Berücksichtigung der Schwierigkeiten und Gefahren des Überganges von der bestehenden Kapital- zur Rentenverschuldung und der zur Begegnung dieser Gefahren unerläßlichen Einrichtung gelöst werden. Die Entscheidung über diese — zurzeit wenigstens noch nicht spruchreife — wirtschaftliche Frage kann nicht als Aufgabe des deutschen Gesetzbuches betrachtet werden; es genügt vielmehr, wenn letzteres die Grundverschuldung in Form der Rentenverschuldung neben der Kapitalschuld gesetzlich in ausreichender Weise regelt und alsdann dem Verkehr sowie nötigenfalls der Sondergesetzgebung die Umwandlung der Kapitalschulden in Rentenschulden für den ländlichen Grundbesitz überläßt.“²⁾ Wohl aber erklärte das Landesökonomiekollegium in der nämlichen Resolution es als dringend wünschenswert, daß „das neue Gesetzbuch, der aus landwirtschaftlichen Kreisen gegebenen Anregung folgend, auch die der Landwirtschaft zuzagendere Form der

¹⁾ Thiels Landw. Jahrb. pro 1889 Bd. 18 Ergänzungsbd. 2 S. 755 ff.

²⁾ Thiels Landw. Jahrb. Bd. 18 Ergänzungsbd. 2 S. 788.

Grundverschuldung mittels seitens des Gläubigers unkündbarer Renten weiter ausbilde, als dies in dem bisherigen Entwurf geschehen ist, da die Kapitalhypothek der Natur des landwirtschaftlichen Betriebes weniger entspricht und, wie die Erfahrung gezeigt hat, leicht zur Überlastung des ländlichen Grundbesitzes mit Schulden führt“. Sowohl der Referent, Landesdirektor Klein, als auch Professor Schmoller als Mitreferent hegten ernste Zweifel wegen der praktischen Durchführbarkeit der Rententheorie und warnten nachdrücklich davor, sich den weitverbreiteten Utopien über die Bedeutung der Rentenschuld für die Gegenwart hinzugeben, die große Enttäuschung und Unzufriedenheit im Gefolge haben könnte. Mit Recht regt Schmoller das Bedenken an, ob die Unkündbarkeit der Belastungsform immer und überall und unter allen Verhältnissen am Platze sei, und weist darauf hin, daß bei stark sinkendem Zinsfuß zweifellos für die Landwirtschaft in der ausschließlich unkündbaren Rente kein Vorteil liege, da in diesem Falle Hundertausende, ja Millionen den mit einer Rentenschuld belasteten Landwirten verloren gingen. Demgegenüber steht allerdings die Erwägung, ob der Verzicht auf die Vorteile, die eine Erniedrigung des Zinsfußes für den Landwirt mit sich bringt, höher zu setzen ist als die Gefahr, fortgesetzt der Kündigung ausgesetzt zu sein; wie bereits erwähnt, ist diese Gefahr bei Beleihung seitens der modernen Kreditinstitute schon jetzt beinahe ausgeschlossen. Infolge der von den Anhängern der Rententheorie im umfangreichen Maße getroffenen Propaganda dürfte es gekommen sein, daß die große Menge all ihr Heil von Begriffen erhoffte, die sie sich nicht klar gemacht, und von Einrichtungen, welche unter den gegebenen kapitalistischen Zeitverhältnissen schwerlich ohne die ernste Gefahr der Schädigung weiter Kreise der Bevölkerung durchgeführt werden können. Wenn die Anhänger der Rententheorie verlangten, daß die von ihnen erstrebte Rentenschuld erstens nur die Früchte und Erträge, nicht den Grundbesitz erfasse, zweitens seitens des Gläubigers nicht kündbar sei und drittens im Verhältnis zum Ertrage nicht übermäßig sei, also einen Teil des Reinertrages nicht übersteigen dürfte, so ist zuzugeben, daß eine Verschuldung in dieser Form der Natur der ländlichen Verhältnisse durchaus entsprechen dürfte. Zutreffend

erhebt jedoch Klein wiederholt die Frage, wer das Geld in dieser Form darleihen werde! Man darf die Blütezeit der Rententheorie im Mittelalter, wo es dem Kapital an einer anderen Verwendung als im Rentenkauf oder im Grundstückskauf gegen Renten gebrach, nicht von der stark kapitalistischen Gegenwart erhoffen, wo Staatsanleihen, Wertpapiere, eine große und häufig wechselnde Zahl industrieller Unternehmungen des In- und Auslandes das flüssige Geld an sich ziehen. Es dürften heute Privatkapitalisten, die ihr Geld dauernd gegen eine Rentenschuld ausleihen, schwerlich zu finden sein oder höchstens nur dann, wenn der Betrag der Rente nicht unbeträchtlich den üblichen Zinsfuß für Hypotheken und Grundschulden übersteigt. Dadurch dürfte der Landwirtschaft wenig gedient sein; es würde einerseits die Sicherheit, die das Grundkapital für die Rentenschuld bildet, sehr geschwächt, und andererseits würde der Grundbesitz es meist vorziehen, statt der hohen Rentenbeträge der Rentenschuld die geringeren Hypotheken- und Grundschuldzinsen übernehmen.

Der Vorschlag der Vertreter der Rententheorie, das erforderliche Kapital für Rentenschulden im Wege der Genossenschaftsbildung event. einer Zwangsgenossenschaft des Grundbesitzes zu beschaffen, indem diese für alle Schulden der einzelnen Mitglieder haften müßten, dürfte schon im Hinblick auf den verschieden hohen Grad der Verschuldung der einzelnen Grundbesitzer nicht ausführbar sein. Da nun das Privatkapital sein Geld voraussichtlich in Rentenschulden nicht anlegen wird, so bliebe nur übrig, daß dies der Staat tut bezw. durch sein garantierendes Dazwischentreten das erforderliche Kapital beschafft würde. Doch auch da ergeben sich ungeahnte Schwierigkeiten im Hinblick auf die Besitzer, die so überschuldet sind, daß sie nicht in der Lage sind, die Zinsen aufzubringen, sofern nicht der Staat auch diese unsicheren Belastungen übernehmen und einlösen wollte.

Trotz der nahezu zehn Jahre hindurch bestehenden Möglichkeit zur Begründung einer Rentenschuld wird diese Belastungsform sehr selten gewählt. Ob hieran die Unlust des Privatkapitals gegenüber dieser sie bindenden Belastungsform die Schuld trägt, oder ob die gedeihliche Entwicklung der Landwirtschaft während der letzten Jahre den Grundbesitzer seine Schuldenlast weniger

hart empfinden läßt und das Verschuldungsbedürfnis herabgesetzt hat, oder was sonst die Ursache ist, läßt sich gegenwärtig nach dieser verhältnismäßig kurzen Spanne Zeit nicht bemessen. Es muß die Erfahrung der Folgezeit noch abgewartet werden, bevor ein abschließendes Urteil über die volkswirtschaftliche Bedeutung der Rentenschuld für die Gegenwart abgegeben werden kann. Als Mittel zur Entschuldung des Grundbesitzes kann auch die Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuches, wie bei der Behandlung des Rentenprinzips im vorhergehenden Paragraphen bereits allgemein dargetan ist, nicht in Betracht kommen. Das Königl. Landesökonomikollegium¹⁾ selbst hat bei den in jüngster Zeit erfolgten Verhandlungen über den landwirtschaftlichen Kredit in Preußen die Rentenschuld völlig unbeachtet bzw. unerwähnt gelassen und zum Beschluß erhoben, daß den Bedürfnissen der Landwirtschaft nur ein Immobiliarkredit entspricht, der tunlichst billig, unkündbar und amortisabel ist, und daß diesen Anforderungen in der Regel nur der durch Landschaften bzw. provinzielle Grundkreditinstitute organisierte Kredit genügt.

§ 23.

C. Einige Vorschläge zur Entschuldung des Grundbesitzes.

Gegenüber dem vorstehenden negativen Ergebnis, daß die Rentenschuld als solche zur Entschuldung des Grundbesitzes nicht geeignet ist, soll im folgenden der sich unwillkürlich aufdrängende Versuch einer positiven Beantwortung der Frage, wie die Entschuldung des Grundbesitzes herbeigeführt werden könne, unternommen werden. Eine erschöpfende Darstellung dieses wohl wichtigsten agrarpolitischen Problems, das gerade während der letzten Jahre im Mittelpunkt des Interesses landwirtschaftlicher Kreise steht, soll einer besonderen Abhandlung vorbehalten bleiben; hier mögen aus der Unzahl positiver Vorschläge zur Bodenentschuldung nur die, die sofort praktisch durchführbar sein dürften, kurz erörtert und dargelegt werden. Außer Betracht bleibt also

¹⁾ Thiels Landw. Jahrb. Bd. 35 Ergänzungsbd. 1 (1906) S. 313.

beispielsweise die in Vorschlag gebrachte Einführung der Unverschuldbarkeit und Unteilbarkeit des Grund und Bodens, ebenso die neuerdings von v. Szujski¹⁾ vorgeschlagene Lösung der Agrarfrage, wonach „man im Zwangswege das gesamte Bodeneigentum, gleichviel wem dieses gehört, ankaufen und im Gesetzeswege proklamieren müsse, daß der gesamte Boden einschließlich der Flüsse, Wege und Plätze Eigentum der Allgemeinheit bleiben und der autonomen Verwaltung und Kontrolle der Zentralregierung unterstehe, und daß er von einzelnen Bürgern ohne Unterschied der Konfession und Nationalität benützt werden könne“.

Das Problem der Entschuldung des ländlichen Grundbesitzes zerfällt in die beiden Aufgaben, einmal der Beseitigung einer bereits vorhandenen Überschuldung und sodann der Vorbeugung oder Verhütung künftiger Überschuldung, was nicht minder wichtig ist. Die Tatsache der Überschuldung, die schon seit längerer Zeit auf Grund der noch bis vor wenigen Jahren recht mangelhaften Statistik angenommen wurde, hat ihre Bestätigung gefunden durch die Ergebnisse der jüngsten statistischen Erhebungen,²⁾ die nach dem Vorbilde von Sachsen, Baden und Württemberg auch in Preußen auf Grund der Materialien der Einkommen- und Ergänzungsteuerunterlagen gemacht worden sind. Darnach ist der ländliche Grundbesitz zum Teil sehr stark verschuldet, da schon die Ziffern der Durchschnittverschuldung hoch zu nennen sind. Gegenüber dem auf 28½ Milliarden Mark sich belaufenden Gesamtvermögen des ländlichen Grundbesitzes betrug im Jahre 1902 die Verschuldung der Grundstückseigentümer, welche ihr Haupteinkommen aus der Land- und Forstwirtschaft beziehen, 7½ Milliarden Mark. Dabei bleibt zu berücksichtigen, daß in dem Gesamtvermögen des ländlichen Grundbesitzes nicht bloß das gesamte Anlagekapital für die landwirtschaftliche Produktion, sondern auch das aus Handel und Gewerbe stammende Kapitalvermögen der Eigentümer mit-enthalten ist.

¹⁾ W. R. v. Szujski, Die Agrarfrage, ein Entwurf zu ihrer definitiven Lösung, Berlin 1907.

²⁾ vgl. das Statistische Jahrb. für den preuß. Staat 1. Jahrg. 1903 S. 49; v. d. Goltz, Agrarwesen und Agrarpolitik 2. Aufl. 1904 S. 124ff.; Dade, über die Entschuldung des ländlichen Grundbesitzes (1905) insbesondere S. 9, 20.

Die Statistik ergibt ferner für die östlichen Provinzen Preußens eine erheblich stärkere Verschuldung aller Besitzklassen, namentlich des Großgrundbesitzes, gegenüber den westlichen Provinzen. Über die Zunahme der Verschuldung gibt diese erst vor wenigen Jahren begonnene umfassende Statistik leider noch keinen Aufschluß; indessen dürfte die auf Grund der früheren, für einige Bezirke getroffenen statistischen Erhebungen vertretene Ansicht allgemein zutreffen, daß für den Westen eine stärkere Zunahme der hypothekarischen Verschuldung zu beobachten ist. Die Vorbeugung einer künftigen Überschuldung ist also für die westlichen Provinzen von hoher Bedeutung, während für die östlichen zunächst die Beseitigung der Überschuldung in Betracht kommt.

Will man der Verschuldung entgegenarbeiten, so forscht man unwillkürlich zunächst nach ihren Ursachen, da diese in der Regel die besten Wegweiser auf dem Wege der Bekämpfung eines Übels sind. Die in Theorie und Praxis weitverbreitete Auffassung, daß an der ganzen Überschuldung der Landwirtschaft einzig und allein die Erbabsfindungen und Rauffchillingsreste schuld seien, dürfte nur insofern richtig sein, als bei Kauf und Erbteilung am häufigsten eine Überschätzung des Ertragswertes des Gutes unterläuft; hierin nämlich liegt zweifellos die Hauptursache der Überschuldung, die nebenher allerdings zum Teil auch auf mangelhafte wirtschaftliche oder sittliche Qualifikation der Grundbesitzer zurückzuführen sein dürfte. Die auf Anregung des Landesökonomiekollegiums in Preußen veranstaltete Erhebung über die Ursachen der Zwangsversteigerungen in der Zeit von 1886/87 bis 1888/89¹⁾ ergab nämlich, daß die überwiegende Mehrzahl der Zwangsversteigerungen durch freiwillige ungünstige Übernahme und durch eigenes Verschulden herbeigeführt worden ist; entweder waren die Landwirte schon beim Besitzantritt überschuldet, indem sie mit zu geringen Mitteln die Bewirtschaftung übernommen haben, oder sie ermangelten der für die erfolgreiche Bewirtschaftung notwendigen geistigen oder sittlichen Befähigung. In letzterer Beziehung ist bei der jüngeren Generation der Landwirtschaft treibenden Be-

¹⁾ vgl. Zeitschr. des Königl. Preuß. Statistischen Bureau's 29. Jahrg. (1889) Heft 2 S. 109 ff. und v. d. Goltz a. a. O. S. 132.

völkerung ein unverkennbarer Fortschritt wahrzunehmen, dank der tatkräftigen Anregung und Förderung des landwirtschaftlichen Interesses durch die Landwirtschaftskammern, die landwirtschaftlichen Vereine und last not least die ländlichen Fortbildungsschulen, deren vor kurzem obligatorisch gewordene Einrichtung nicht hoch genug eingeschätzt werden kann, sofern sie von sach- und fachkundiger Hand geleitet wird. Wenn der Landwirt den fortschrittlichen Errungenschaften des landwirtschaftlichen Betriebes sich nicht verschließt, sondern sie seinem eigenen Betriebe in nutzbringender Weise zuführt, wenn er die Roherträge seines Grundbesitzes und damit zugleich die Rentabilität möglichst zu steigern bestrebt ist, auch seine wirtschaftlichen und persönlichen Ausgaben zu vermindern trachtet, so wird schon dadurch der Überschuldung ein mächtiger Damm entgegengesetzt. Das Hauptaugenmerk bei der Bekämpfung des Übels der Überschuldung verlangt gleichsam dessen Wurzel, nämlich die Überschätzung des Ertragswertes, deren Vermeidung mit allen Mitteln erstrebt werden muß. Solange die Reinerträge erheblich und stetig zunahmen, traten die nachteiligen Wirkungen einer Überschätzung des Ertragswertes und des darauf gegründeten Gutswertes nur gering hervor, wurden aber schon beim Stillstand, geschweige denn bei einer Krisis der Landwirtschaft zum Verhängnis. Die überaus hohe Wichtigkeit einer richtigen Wertermittlung erhellt schon aus folgendem kurzen Hinweis: Die Kenntnis des Ertragswertes eines Gutes bildet einerseits für den Käufer den besten Anhalt dafür, wie hoch er im Kaufpreis gehen kann, ohne sich der Gefahr einer Übervorteilung auszusetzen, andererseits verwehrt sie dem Verkäufer etwaige unlautere Spekulationsabsichten, die in der Regel zum Nachteil des Käufers ausschlagen. Soll das Gut im Wege der Erbteilung übergehen, so schützt die Lage den Erblasser vor einer Überschätzung seines Anwesens und den häufig noch unerfahrenen Übernehmer vor etwaiger Übervorteilung. Auch der Geldgeber ist durch das Vorhandensein einer Lage des zu beleihenden Gutes in der Lage, zu bemessen, in welcher Höhe er ein Darlehn ohne die Gefahr eigener Schädigung bewilligen kann; der sonst sehr häufige Fall, daß der Geldgeber nach der Darlehnshingabe erfährt, er habe sich selbst oder sei durch den Darlehnsnehmer über den

wirklichen Beleihungswert des Gutes getäuscht, und nun zur Kündigung mindestens eines Teils der Darlehnshypothek schreitet, dürfte beim Vorliegen einer zuverlässigen Taxe nicht oder nur selten in Erscheinung treten. Wie oft ist der Gutseigentümer selbst im Irrtum über den wirklichen Ertragswert seines Gutes, da er zu seiner richtigen Ermittlung nicht die genügende Befähigung besitzt. Nun gibt es allerdings im ganzen Betriebe der Landwirtschaft wohl keine schwierigere Aufgabe als die richtige Wertermittlung des Grund und Bodens, die in den meisten Fällen nur im Wege der Schätzung erfolgt; diese fällt bekanntlich infolge der oftmals voneinander, abweichenden Ansichten der Taxatoren und infolge der größeren oder geringeren Berücksichtigung der Wünsche der Beteiligten bald zu hoch, bald zu niedrig aus, ganz abgesehen davon, daß schon bei Änderung der Wirtschaftsweise, der Verkehrs- und Absatzverhältnisse sowie infolge der vorgenommenen Meliorationen der Ertragswert sich binnen kurzem wesentlich ändern kann. Indessen ist die Aufgabe einer annähernd zutreffenden Schätzung des Ertragswertes eines Gutes keineswegs unlösbar. Die Schwierigkeiten und Unsicherheiten der Wertermittlung werden völlig in Wegfall kommen, mindestens ganz erheblich herabgemindert werden, wenn endlich jeder Landwirt sich zu einer sorgfältigen Buchführung über seinen ganzen Wirtschaftsbetrieb entschließen wird; dadurch wäre die beste und zuverlässigste Stütze bei der Schätzung der Rentabilität eines Gutes und der Feststellung seines Ertragswertes gegeben.

Im Hinblick auf die vorstehend dargelegte Wichtigkeit der Ermittlung des Gutswertes dürfte es sich empfehlen, in Zeitabschnitten von fünf oder vielmehr wenigstens zehn Jahren in den einzelnen Kreisen sämtliche Güter durch einen erprobten und erfahrenen Kreistagator unter dem Beirat von 4—6 sach- und ortskundigen Gemeindemitgliedern nach eingehend zu regelnden Taxationsgrundsätzen abschätzen und den Taxwert unter Bezugnahme auf das Schätzungsprotokoll unter Angabe des Tages der Abschätzung im Grundbuche, etwa in Abt. I Spalte 4, eintragen zu lassen. Haben die zu einem Gute gehörigen Grundstücke mehrere Grundbuchblätter, so empfiehlt sich entweder die Zusammen-schreibung oder Vermerk des Gesamtschätzungswertes auf jedem

der Grundbuchblätter unter Angabe der wirtschaftlich zusammengehörenden Grundstücke. Für so manchen Landwirt würde diese etwa alle zehn Jahre sich wiederholende Abschätzung seines Gutes einen kräftigen Antrieb zur Steigerung der Rentabilität seines Gutes bedeuten.

Die Eintragung des Tagwertes des Gutes in Verbindung mit der alle Dezzennien stattfindenden Nachprüfung dürfte den Vorzug verdienen vor dem wiederholt gemachten Vorschlag,¹⁾ eine Maximalgrenze für die Verschuldungshöhe festzusetzen, wie er ähnlich dem preussischen Gesetz betr. die Zulassung einer Verschuldungsgrenze für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke v. 30. 8. 1906²⁾ zugrunde liegt; durch Königliche Verordnung v. 23. 3. 1908 ist dieses Gesetz, durch das jedoch nur fakultativ eine Verschuldungsgrenze zur Einführung gelangt, bisher nur für den Bezirk der ostpreussischen Landschaft in Kraft gesetzt. Die obligatorische Verschuldungsgrenze hat für sich, daß sie dem Landwirt ein gewisses Existenzminimum sichert, zumal wenn der unverpfändbare Teil des Gutes groß genug ist und auch der Zwangsvollstreckung wegen persönlicher Schulden entzogen bleibt. Dagegen spricht jedoch, daß es kaum durchführbar erscheint, ohne die Gefahr einer Schädigung der Interessen des Landwirts, namentlich des emporstrebenden Landwirts, die richtige Beleihungsgrenze zu finden, etwa durch Festlegung eines bestimmten Prozentsatzes des Ertragswerts. Zieht man die Grenze allgemein zu hoch, so liegt darin die Preisgabe des erstrebten Ziels der Sicherung der Landwirtschaft gegen Überschuldung; von einem Existenzminimum kann dann füglich kaum mehr die Rede sein. Zieht man die Grenze niedrig, so ist durch diese Krediteinschränkung der kapitalschwache, wenn auch vielleicht um so strebsamere und tüchtigere Landwirt in seinem Vormärtskommen überaus behindert. Wird vollends der unverpfändbare Teil des Gutes jeglicher Zwangsvollstreckung entzogen, so liegt darin eine große Schwächung des schon an sich nicht gerade erheblichen Personalkredits. Wenn auch die durch

¹⁾ vgl. z. B. Freyberg, Die landwirtschaftliche Verschuldungsfrage in Theorie und Praxis (1894) insbesondere S. 146.

²⁾ Preuß. G. S. pro 1906 S. 389 ff.

die Verschuldungsgrenze zweifellos geschaffene Bevorzugung des Ackerbau treibenden Standes angesichts seiner hohen volkswirtschaftlichen Bedeutung für ein Staatswesen sich rechtfertigen läßt, so darf doch die darin liegende Gefahr lähmender Wirkung auf die Gutsinhaber nicht unterschätzt werden. Die Einführung der Verschuldungsgrenze bedeutet ferner einen zu tiefen, direkten Eingriff in das freie Verfügungsrecht des Grundeigentümers, eine zu weitgehende Bevormundung, die die heilsame Wirkung des freien Spiels der Kräfte über Gebühr lahmlegt.

Die durch Einführung einer obligatorischen Verschuldungsgrenze unumgänglich notwendig werdende Ablösung der Nachhypotheken ist bei der Festsetzung und Eintragung des Ertragswertes des Gutes zwar nicht unbedingt geboten; voraussichtlich werden jedoch in der Übergangszeit einzelne Gläubiger im Hinblick auf das Schätzungsergebnis ihre Hypotheken nicht mehr für sicher genug halten und sie so zum Teil zur Rückzahlung kündigen; in solchen Fällen dürfte es sich empfehlen, ein Ablösungsverfahren nach Art der in der Mitte des vorigen Jahrhunderts begonnenen, inzwischen beendeten Reallastablösung unter bestimmten Voraussetzungen zu ermöglichen, wobei die Entschuldungsrente mit den Vorrechten der bisherigen Rentenbankrente auszustatten wäre.

Neben der allgemeinen Abschätzung und Eintragung des Tagwertes des Gutes kommt als wirksames Mittel gegen die Überschuldung in Betracht, daß überall für den Landwirt geeignete Kreditinstitute bestehen; dadurch wird am besten dem wucherischen Kredit vorgebeugt. Jeder Schritt zur Verschuldung muß zugleich der erste Schritt zur Entschuldung sein. Nur die grundsätzlich unkündbare, jedoch tilgungspflichtige Hypothek öffentlichrechtlicher Kreditinstitute erscheint für den Grundbesitzer als die einzige geeignete Belastungsform. Es ist anzuerkennen, daß die preußischen Landschaften und die sonstigen provinziellen Grundkreditinstitute in steigendem Maße bemüht sind, auch dem bäuerlichen Besitz den billigen Pfandbriefkredit zur Verfügung zu stellen. Trotz dieser im letzten Jahrzehnt in fast allen Landesteilen zu verzeichnenden Fortschritte ist bei weitem der zu fordernde Mindestumfang noch nicht erreicht. Von der gesamten, etwa $8\frac{1}{2}$ Milliarden Mark betragenden Hypothekenverschuldung

des ländlichen Grundbesitzes entfallen etwa $2\frac{1}{2}$ Milliarden auf die Landschaften, über $1\frac{1}{2}$ Milliarden auf die Sparkassen, etwa $\frac{1}{2}$ Milliarde auf die Landeskreditanstalten und Hypothekenbanken, so daß im ganzen etwa $4\frac{1}{5}$ Milliarden Mark Hypotheken für Kreditanstalten eingetragen sind. Nach dieser Schätzung bleiben nahezu 4 Milliarden noch als Privathypotheken, die wohl sämtlich der Amortisation entbehren.¹⁾ Es muß die Propaganda für die Benutzung des amortisablen Anstaltskredits unter der von Natur aus schwerfälligen Ackerbau treibenden Bevölkerung fortgesetzt werden; die landwirtschaftlichen Vereine, aber auch schon die nunmehr obligatorischen Fortbildungsschulen können nicht oft und eingehend genug auf die Wichtigkeit der Umwandlung von Privathypotheken in amortisable Anstaltshypotheken hinweisen. Von einem staatlichen Zwange im Interesse der Beschleunigung dieser Umwandlung, die natürlich zunächst ausreichende Gelegenheit zur Benutzung des Anstaltskredits voraussetzt, dürfte abzuraten sein, da die plötzliche Erhöhung des Pfandbriefumlaufs um nahezu das Doppelte den Kurs des Pfandbriefmarktes sehr herabdrücken würde; dies könnte zur Folge haben, daß das Privatkapital sich den Industriewerten zuwendet, während doch die gedeihliche Entwicklung des Realkredits von der Kaufkraft und Kauflust des allgemeinen Geldmarktes abhängt. Es erscheint zweckmäßig, nach Dade's²⁾ Vorschlag die Umwandlung nur für den Fall eines Besitzwechsels obligatorisch zu machen. Empfehlen dürfte es sich, für diese grundbücherliche Operation zum Zwecke der Umwandlung Gebührenfreiheit oder erhebliche Ermäßigung zu bewilligen, zumal ja der Fiskus infolge der Abschätzungsaktion, sei es unmittelbar, sei es mittelbar, Vorteile hat.

Endlich kommt als Mittel zur Entschuldung des ländlichen Grundbesitzes, gleichsam als Ergänzung der amortisablen Landschafts- bzw. Anstaltshypotheken, noch in Betracht, daß jeder Landwirt eine Lebensversicherung eingeht, damit für den Fall seines frühen und unerwarteten Todes mit der gezahlten Versicherungssumme ein großer Teil der noch nicht amortisierten

¹⁾ vgl. Dade, über die Entschuldung 1905 S. 13 ff.

²⁾ vgl. Dade a. a. O. S. 14 u. 19.

Darlehnsschuld abgestoßen werden kann. Die große Bedeutung der Lebensversicherung für Erbabsindung und Schuldentilgung bedarf keiner weiteren Darlegung; sie ist möglichst frühzeitig einzugehen, da sich die Höhe des Prämienfaktes nach der vermutlichen Lebensdauer des Versicherten richtet. Auch die sogen. Hypothekentilgungsversicherung,¹⁾ die darin besteht, daß beim Tode des Schuldners nur der Teil der Schuld, welcher beim Tode des Landwirts noch nicht amortisiert ist, gezahlt wird, ist der Erwägung und Beachtung wert.

Neben den drei vorstehend vorgeschlagenen Maßnahmen: Periodische Abschätzung der Güter und Eintragung ihres Schätzungswertes im Grundbuch, Schaffung ausreichender und geeigneter Kreditinstitute, sowie Versicherung jedes Landwirts für den Todesfall bzw. Hypothekentilgungsversicherung verdient noch eine kurze Erwähnung, daß schon das Bürgerliche Gesetzbuch jedem Landwirt es ermöglicht, den ungeteilten Übergang des Gutes auf einen Erben herbeizuführen, ohne daß der Übernehmer mit Erbabsindungsgeldern überlastet wird. Nur unter Wahrung dieses Erfordernisses erscheint überhaupt der geschlossene Hofübergang volkswirtschaftlich gerechtfertigt, wie er sich vornehmlich dann empfehlen wird, wenn einer Teilung oder Abveräußerung betriebstechnische Schwierigkeiten oder Nachteile erheblicher Art entgegenstehen. Gemäß § 2049 BGB. kann nämlich der Erblasser durch letztwillige Verfügung anordnen, daß einer der Miterben das zum Nachlaß gehörige Gut übernehme, und zwar zum Ertragswert, der sich nach dem Reinertrage bestimmt, den das Landgut nach seiner bisherigen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann. Im Hinblick auf die Zahl der abzufindenden Miterben oder sonstige Umstände kann es ferner geboten sein, die abziehenden Miterben in ihrem Erbteil zu beschränken, damit der das Gut übernehmende Erbe nicht überschuldet den Besitz antritt. Dazu bietet § 2303 BGB. die Gelegenheit, indem der Erblasser die abziehenden Miterben in ihrem Erbteil insoweit beschränkt, daß höchstens 70—75% des kapitalisierten Ertragswertes des Gutes bei Eintritt der gesetzlichen

¹⁾ vgl. z. B. Felix Hecht, Der europäische Bodenkredit Bd. I 1900.

Erbsfolge belastet sein würden; die Höchstgrenze zulässiger Beschränkung des Erbscheils bildet der Pflichttheil; für dessen Berechnung kommt dann gemäß § 2312 der Ertragswert in Betracht. Endlich gewährt § 2050 Abs. 3 BGB. dem Landwirt die Möglichkeit, auch andere Zuwendungen als Ausstattungsgelder und Unterhaltszuschüsse, welche einzelne Miterben erhalten haben, ausgleichungspflichtig zu machen, indem er bei der Zuwendung die Ausgleichung anordnet. Die vorstehend erwähnten Anordnungen bedeuten natürlich eine Bevorzugung des Gutserben, die zum Teil dadurch gerechtfertigt sein kann, daß der Gutserbe allein das Risiko des Wirtschaftsbetriebes zu tragen hat, während die abziehenden Miterben feststehende Erbanteile erhalten; immerhin dürften diese Anordnungen nur als Mittel zur Verhütung einer Überschuldung bei der Übernahme zu billigen sein, sofern die rationelle Bewirtschaftung eine Verkleinerung des Anwesens verbietet.

Lebenslauf.

Am 4. Januar 1878 wurde ich, Hans Smollny, zu Radoschau, Kreis Kosel, als Sohn des Hauptlehrers und Gutsbesizers Johannes Smollny und seiner Ehefrau Anna, geb. Mende, geboren. Ich bin katholischer Konfession und preußischer Staatsangehörigkeit.

Nach Absolvierung des kgl. Gymnasiums zu Leobschütz in der Zeit von 1889—1898 studierte ich sechs Semester Rechts- und Staatswissenschaften, und zwar die beiden ersten Semester in Leipzig, das dritte Semester in München und vom vierten Semester ab in Breslau. Ich hörte die Vorlesungen folgender Herren Professoren: Binding, Birkmeyer, Brie, Brentano, Bücher, Dahn, Fischer, Freudenthal, Gretener, Grueber, Hölder, Jörs, Leonhard, Manigk, v. Sicherer, Sohm, Sombart, Schmidt.

Am 4. Juli 1901 bestand ich die erste juristische Staatsprüfung am kgl. Oberlandesgericht zu Breslau und war als Referendar zunächst beim Amtsgericht in Gnadenfeld, sodann beim Amts- und Landgericht sowie bei der Staatsanwaltschaft in Ratibor und beim Oberlandesgericht in Breslau beschäftigt.

Durch Allerhöchste Kabinettsorder vom 18. November 1905 wurde ich beim Grenadier-Regiment König Friedrich Wilhelm II. (1. schles.) Nr. 10 in Schweidnitz zum Leutnant d. R. ernannt.

Am 4. Mai 1907 bestand ich die große juristische Staatsprüfung mit dem Patent als Gerichtsassessor vom 4. Mai 1906. Mein Stammgericht ist das Amtsgericht in Ohlau. Außer einigen Vertretungen von Rechtsanwälten und Notaren war ich beim Amtsgericht in Kreuzburg, Ohlau und Leobschütz kommissarisch beschäftigt. Während mehrerer Monate war ich zwecks informatorischer Beschäftigung im Bankhause Eichborn & Co. in Breslau beurlaubt.

February

The first of the month was a fine day, with a light breeze from the west, and a few clouds in the sky. The temperature was in the 40s, and the ground was covered with a thin layer of snow. The wind was light and pleasant, and the sun shone brightly. The day was very agreeable, and the people were out in the streets, enjoying the weather. The children were playing in the snow, and the dogs were running and frolicking. The birds were singing, and the flowers were beginning to show themselves. The day was a very pleasant surprise, and the people were all in good spirits. The second of the month was a day of rain, with a heavy shower in the morning, and a drizzle in the afternoon. The temperature was in the 30s, and the ground was covered with a thin layer of snow. The wind was light and pleasant, and the sun shone brightly. The day was very agreeable, and the people were out in the streets, enjoying the weather. The children were playing in the snow, and the dogs were running and frolicking. The birds were singing, and the flowers were beginning to show themselves. The day was a very pleasant surprise, and the people were all in good spirits.